

DÉPARTEMENT DU TARN
ARRONDISSEMENT DE
CASTRES



Parc Georges Spénale
81 370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE
Tél : 05.63.40.22.00
Email : mairie@ville-saint-sulpice-81.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 18 novembre 2025

Délibération n° DL-251118-126

**Objet : Marché de partenariat pour la restructuration de
l'Amassada**

Envoyé en préfecture le 01/12/2025

Reçu en préfecture le 01/12/2025

Publié le 01/12/2025

ID : 081-218102713-20251118-DL251118126-DE

Date de la convocation :
12 novembre 2025

Conseillers en exercice : 29
Présents : 19
Procurations : 4

Votants : 23
Pour : 21
Contre : 2
(Julien LASSALLE et Maxime
LACOSTE)
Vote à la majorité

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit novembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de Saint-Sulpice-la-Pointe, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Raphaël BERNARDIN, Maire.

Présents : M. Raphaël BERNARDIN, Maire – Mme Hanane MAALLEM, M. Laurent SAADI, Mmes Nathalie MARCHAND, Laurence BLANC, MM. Stéphane BERGONNIER et Bernard CAPUS, Adjoints – et Mme Andrée GINOUX, MM. Alain OURLIAC et Christian JOUVE, Mme Marie-Claude DRABEK, MM. Jean-Philippe FÉLIGETTI, Christian RIGAL, Nicolas BÉLY, Benoît ALBAGNAC, Mme Muriel PHILIPPE, M. Cédric PALLUEL, Mme Nadia OULD AMER, et M. Julien LASSALLE.

Excusés : M. Maxime COUPEY, Mme Bernadette MARC (procuration à Mme Marie-Claude DRABEK), Jean-Pierre CABARET, Mme Laurence SÉNÉGAS, (procuration à Mme Laurence BLANC), Mme Emmanuelle CARBONNE (procuration à Mme Nadia OULD AMER), Mme Isabelle MANTEAU MM. Maxime LACOSTE (procuration à M. Julien LASSALLE), Stéphane FILLION, Sébastien BROS et Mme Valérie BEAUD.

Secrétaire de séance : M. Bernard CAPUS

Monsieur le Maire rappelle que depuis la tempête de 2016, le Polyespace, ancien cœur battant de la vie associative et culturelle de Saint-Sulpice-la-Pointe, était à l'arrêt.

Ce bâtiment, chargé de souvenirs pour de nombreux habitants, a longtemps accueilli des concerts, des activités sportives, des spectacles et des événements festifs. Face à l'attachement des citoyens et à la nécessité de redonner vie à ce site stratégique, la Commune a engagé une démarche ambitieuse de reconstruction.

L'Amassada est le fruit d'un processus de concertation inédit, mené sur plusieurs années :

- **2018 - 2020 :** sondages, forums associatifs, questionnaires urbains ;
- **2020 - 2021 :** ateliers participatifs avec les associations, événements publics, exposition interactive sur site ;
- **2021 - 2023 :** études de faisabilité, scénarios programmatiques, arbitrages politiques ;
- **2023 - 2024 :** désignation de l'équipe de Maîtrise d'Œuvre, ateliers de éco-conceptions, préfiguration des usages.

Plus de 1 000 contributions ont été recueillies, avec une forte implication des associations locales, des jeunes, des familles, des établissements scolaires et des partenaires sociaux. Cette démarche a permis de faire émerger une vision partagée de cet équipement : un lieu hybride, modulable, ancré dans son territoire et tourné vers l'avenir.

Le projet retenu à la suite d'un concours de Maîtrise d'œuvre, est une reconstruction du bâtiment existant, enrichie d'un vestiaire. Il s'organise autour d'une grande rue intérieure, véritable colonne vertébrale du lieu, qui dessert :

- Une **salle polyvalente modulable** (jusqu'à 420 places), ouverte sur le stade, adaptée aux spectacles, conférences, compétitions et événements festifs ;
- Un **espace jeunesse** convivial et sécurisé, en lien direct avec le hall et le café culturel ;
- Un **café associatif et culturel**, lieu de rencontre intergénérationnel et d'animation quotidienne ;
- Des **salles d'activités sportives** douces, culturelles, créatives et musicales ;
- Un **atelier partagé**, pensé pour la fabrication, la scénographie, les résidences artistiques ;
- Des **bureaux mutualisés** pour les services municipaux et les associations ;

le tout dans un bâtiment à haute performance environnementale, accessible, confortable et évolutif.

La commune, actionnaire de la SPL ARAC Occitanie en application de la délibération n°DL-210330-0023 du 30 mars 2021, a contractualisé en 2022, une convention de mandat de Maitrise d'Ouvrage Déléguée pour la reconstruction du bâtiment Polyespace avec la SPL.

Par délibération n°DL-230525-062 du 25 mai 2023, le Conseil municipal a autorisé la SPL ARAC à signer le marché de Maîtrise d'Œuvre pour la démolition et la reconstruction du bâtiment Polyespace avec l'équipe V2S Architectes, TPF Ingénierie, C+POS, Alayrac et Sigma Acoustique.

La SPL ARAC a obtenu un permis de démolir suivant arrêté du 16 janvier 2024 délivré par la Commune sous la référence PD 081 271 24 A 0001 autorisant « la démolition totale du bâtiment Polyespace ».

Par avis d'appel public à la concurrence publié le 21 mars 2025, la SPL ARAC, agissant en vertu du Mandat, a lancé une procédure de consultation des entreprises en vue de la démolition, du désamiantage de la salle Polyespace et des vestiaires ainsi que du renforcement du mur du SDIS.

Les travaux de démolition ont été entrepris par la SPL ARAC depuis le 24 juin 2025 et sont aujourd'hui achevés.

La conception du nouveau projet et le chiffrage du coût de construction de la nouvelle salle polyvalente ont été réalisés par la SPL ARAC dans le cadre du Mandat.

La SPL ARAC a obtenu un permis de construire suivant arrêté du 25 juillet 2024 délivré par la Commune sous la référence PC 0981 271 24 A0025 autorisant la « construction d'un complexe socio-culturel », d'une surface de plancher de 1640 m².

La Commune souhaite être accompagnée sur ce projet, mais n'envisage pas de porter l'investissement en tant que Maître d'Ouvrage. Par ailleurs, au vu des obligations de maintenance du futur bâtiment, la Commune souhaite que l'intervention de la SPL ARAC ne se limite pas à la construction du Projet comme le Mandat le prévoyait, mais également à l'entretien de cette infrastructure.

En conséquence, elle a fait appel à la SPL ARAC dont elle est actionnaire afin d'étudier la suite à donner à ce projet et notamment son montage juridique et financier.

De ces faits, la Commune a fait réaliser deux études par un cabinet indépendant, une évaluation de mode de réalisation du projet et une évaluation de la soutenabilité budgétaire de la Commune, présentant toutes deux un bilan favorable par rapport à un montage en marchés publics classiques et ont démontré la pertinence du recours au marché de partenariat.

Conformément à l'article L.1112-1 du Code de la commande publique, le marché de partenariat est un marché public ayant pour objet de confier à un opérateur économique une mission globale portant sur la construction, la transformation, la rénovation, le démantèlement ou la destruction d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels nécessaires au service public ou à l'exercice d'une mission d'intérêt général, ainsi que tout ou partie de leur financement.

Ainsi, afin de poursuivre la phase opérationnelle et mener le projet de l'Amassada et des vestiaires sportifs jusqu'à leur terme, il apparaît opportun de mettre en œuvre avec l'ARAC Occitanie, le contrat de partenariat tel qu'annexé à la présente.

Le Conseil Municipal ainsi informé et après en avoir délibéré,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de la Commande publique et notamment l'article L.1112-1 ;
- Vu la délibération du Conseil municipal n° DL-210330-0023 du 30 mars 2021 ;
- Vu la délibération du Conseil municipal n° DL-220927-0105 du 27 septembre 2022 confiant à la SPL ARAC la maîtrise d'ouvrage déléguée par mandat pour la démolition et la reconstruction de la salle polyvalente dénommée Polyespace ;

- Vu les études préalables relatives à l'évaluation de mode de réalisation du projet et à l'évaluation de la soutenabilité budgétaire ;
- Vu le projet de marché de partenariat ;
- Vu l'avis de la commission municipale « Administration Générale / Prévention Sécurité » du 6 novembre 2025 et ayant entendu l'exposé de son rapporteur ;
- Considérant le besoin identifié par la collectivité de disposer d'une salle polyvalente et de vestiaires afin de répondre aux besoins associatifs, sportifs, culturels et événementiels du territoire ;
- Considérant que la réalisation de ce projet nécessite des moyens techniques, financiers et organisationnels importants, et que le recours à un marché de partenariat permettrait de bénéficier d'une solution globale incluant la construction, le financement, l'entretien et éventuellement la maintenance de l'équipement ;
- Considérant que le recours à un marché de partenariat est justifié par la complexité du projet, la nécessité d'une optimisation du coût global et la recherche d'une meilleure maîtrise des délais de réalisation ;

DÉCIDE,

- De recourir à un marché de partenariat dans le cadre de la restructuration de l'Amassada.
- D'approuver le contrat de partenariat avec l'ARAC tel que présenté et ci-annexé.
- De clôturer le mandat de Maitrise d'Ouvrage Déléguée, à compter de la signature du marché de partenariat.
- D'habiliter M. le Maire, ou son représentant, à signer les pièces du dit-marché, ainsi que tout acte nécessaire à la réalisation de la présente délibération et à engager toutes les démarches permettant sa mise en œuvre.

Fait et délibéré les jour mois et an que dessus,
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Raphaël BERNARDIN

Le Secrétaire de séance,



Bernard CAPUS

Délai et recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Cette saisine pourra se faire, pour les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargés de la gestion d'un service public, par la voie habituelle du courrier ou via l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.

Vu pour être annexé à la délibération
N° DL-251118-126 du 18/11/2025
Saint-Sulpice-la-Pointe, le 18/11/2025
Le Maire,
Raphaël BERNARDIN



Envoyé en préfecture le 01/12/2025

Reçu en préfecture le 01/12/2025

Publié le 01/12/2025

ID : 081-218102713-20251118-DL251118126-DE

MARCHE DE PARTENARIAT

PROJET DE CONSTRUCTION DE LA SALLE POLYVALENTE L'AMASSADA

Entre

LA COMMUNE DE ST SULPICE LA POINTE

et

la SPL ARAC

Affiché en mairie le

Transmis à la Préfecture le

Table des matières

Titre 1. Dispositions générales.....	10
Article 1. Définitions et interprétations	10
1.1. Définitions	10
1.2. Interprétations.....	12
Article 2. Objet.....	13
Article 3. Désignation et prise de possession du Site.....	13
3.1. Désignation et destination du Site	13
3.2. Prise de possession du Site.....	15
3.3. Etat du site.....	15
3.4. Servitudes.....	15
Article 4. Entrée en vigueur et durée du Contrat.....	16
4.1. Date d'Entrée en Vigueur du Contrat	16
4.2. Durée	16
Article 5. Conditions résolutoires	16
5.1. Principes généraux	16
5.2. Non-obtention des Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation du Projet	16
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. Causes Légitimes	20
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	25
Titre 2. Réalisation des travaux	26
Article 11. Situation environnementale du Site	26

11.1.	Etat des risques et pollution	26
11.2.	Archéologie.....	26
Article 12.	Conception de l’Ouvrage	26
Article 13.	Caractéristiques du Projet	27
13.1.	Autorisations d’urbanisme	27
13.2.	Documents Techniques.....	27
13.3.	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	30
15.1.	Qualité de maitre d’ouvrage du Titulaire.....	30
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	32
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 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.....	40
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 de l'Ouvrage	41
Article 29.	Respect des exigences du service public – Ordre public – Police – Environnement.....	42
Titre 4.	Régime financier et fiscal.....	42
Article 30.	Coût d'Investissement.....	42
Article 31.	Financement des investissements	43
31.1.	Participation de la Commune à l'effort d'investissement.....	43
31.2.	Préfinancement	43
Article 32.	Rémunération du Titulaire	43
32.1.	Loyer Financement (L1)	44
32.2.	Loyer GER (L2).....	45
32.3.	Loyer Fonctionnement et Gestion du Contrat (L3)	45
32.4.	Modalités d'évolution des Loyers	45
32.5.	Modalités de versement des Loyers	46
Article 33.	Cession de créances	47
Article 34.	Fiscalité	47
34.1.	Impôts liés à l'exécution du Contrat	47
34.2.	Taxe foncière.....	48
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	51
Article 38.	Pénalités	51
38.1.	Dispositions générales	51
38.2.	Retard lors de la Mise à Disposition de l'Ouvrage	52
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	53
38.7.	Pénalités applicables en cas de non-respect des dispositions du code du travail relatives à l'interdiction du travail dissimulé	53
Article 39.	Mise en régie.....	53
Article 40.	Mesures urgentes	54
Article 41.	Résiliation pour motif d'intérêt général et force majeure	54
41.1.	Résiliation pour motif d'intérêt général	54
41.2.	Résiliation pour cas de Force Majeure	55
41.3.	Dispositions communes.....	56
Article 42.	Déchéance.....	57
Article 43.	Résiliation d'un commun accord.....	58
Article 44.	Fin de Contrat	59
Titre 6. Clauses diverses		59
Article 45.	Passation des marchés par le Titulaire	59
Article 46.	Règlement des différends.....	60
Article 47.	Election du domicile	60
Article 48.	Non-renonciation	61
Article 49.	Divisibilité	61
Article 50.	Annexes	61

ENTRE :

1. La Commune de St Sulpice la Pointe, située dans le département du Tarn dont la mairie est située à ST SULPICE LA POINTE (81370) Parc Georges Spénale, identifiée au SIREN sous le numéro 218 102 713, représentée par **Monsieur Raphaël BERNARDIN**, Maire de la commune, élu par délibération du conseil municipal en date du 25 mai 2020 et spécialement autorisé aux présentes en vertu de la délibération du conseil municipal du 18 novembre 2025, transmise à la préfecture d'Albi XXXXXXXX et publiée sur le site de la Ville le XXXXXXXX.

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 et renouvelé dans ses fonctions aux termes d'une décision du Conseil d'administration de la société du 19 décembre 2022, 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 4 novembre 2025 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 bien appartenant au domaine public de la commune, situé à ST SULPICE LA POINTE (81) 167, chemin de la Messale et cadastré section B numéros 894p, 895, 906p, 907, sur lequel sont situés :

- un bâtiment actuellement occupée par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS),
- un bâtiment mitoyen du premier, qui était-mis à la disposition de différentes associations notamment sportives,
- plusieurs extensions successives dont certaines étaient utilisées comme vestiaire,

Les locaux non occupés par le SDIS sont appelés « Polyespace »

- un stade de foot,
- un transformateur électrique.

Ci-dessous le « Site »

L'immeuble a subi d'importants dommages lors d'une tempête en 2016. Seule la partie occupée par le SDIS a été remise en état, les autres parties n'ont pas été remises en fonction, et sont désaffectées depuis.

(B)

Dans le cadre de la création d'un nouvel équipement culturel structurant, la Commune a décidé de démolir les locaux endommagés et de reconstruire :

- a. une salle polyvalente à cet emplacement comportant notamment :
 - un hall d'accueil et de billetterie ;
 - Des bureaux et espaces de travail ouverts ;
 - Des salles d'activités de taille variable ainsi que leurs salles de stockage ;
 - Un grand atelier partagé et sa salle de stockage ;
 - Un local d'activités jeunesse ;
 - Un café culturel et son office préparation, traiteur et plonge ;
 - Un local poubelles,
- ci-dessous la « Salle Polyvalente »

- b. Des vestiaires collectifs et sanitaires.
- ci-dessous les « Vestiaires »

(C)

La Commune a conclu avec la SPL ARAC le 7 octobre 2022 un mandat pour la démolition et la reconstruction de la salle polyvalente dénommée Polyespace située sur le Site (ci-dessous le « Mandat »).

- (D) Par délibération n°DL-230525-062 du 25 mai 2023, le conseil municipal de la Commune a autorisé la SPL ARAC à signer le marché de maîtrise d'œuvre pour la démolition et la reconstruction du bâtiment Polyespace avec l'équipe V2S Architectes, TPF Ingénierie, C+POS, Alayrac et Sigma Acoustique.
- (E) La SPL ARAC a obtenu un permis de démolir suivant arrêté du 16 janvier 2024 délivré par la Commune sous la référence PD 081 271 24 A 0001 autorisant « la démolition totale du bâtiment Polyespace ».
- Par avis d'appel public à la concurrence publié le 21 mars 2025, la SPL ARAC, agissant en vertu du Mandat, a lancé une procédure de consultation des entreprises en vue de la démolition, du désamiantage de la salle Polyespace et des vestiaires ainsi que du renforcement du mur du SDIS.
- Les travaux de démolition ont été entrepris par la SPL ARAC depuis le 24 juin 2025 et sont aujourd'hui achevés.
- (F) La conception du nouveau projet et le chiffrage du coût de construction de la nouvelle salle polyvalente ont été réalisés par la SPL ARAC dans le cadre du Mandat.
- (G) La SPL ARAC a obtenu un permis de construire suivant arrêté du 25 juillet 2024 délivré par la Commune sous la référence PC 0981 271 24 A0025 autorisant la « construction d'un complexe socio-culturel », d'une surface de plancher de 1640 m² (ci-dessous le « **Projet** »).
- Ce complexe sera dénommé « Amassada ».
- (H) La Commune souhaite accompagner et aider ce projet, mais n'envisage pas de porter l'investissement en tant que maître d'ouvrage. Par ailleurs, au vu des obligations de maintenance du futur bâtiment, la Commune souhaite que l'intervention de la SPL ARAC ne se limite pas à la construction du Projet comme le Mandat le prévoyait, mais également à l'entretien de cette infrastructure.
- En conséquence, elle a fait appel à la SPL ARAC dont elle est actionnaire afin d'étudier la suite à donner à ce projet et notamment son montage juridique et financier.
- Afin de déterminer le cadre juridique opportun pour cette opération, la Commune a fait réaliser une « évaluation du mode de réalisation du projet » par un cabinet d'avocats spécialisé, le cabinet ADALTY, ainsi qu'une « étude de soutenabilité budgétaire » par le cabinet d'expertise comptable AUREAM.
- L'évaluation du mode de réalisation du projet a conclu qu'au regard de la situation, un contrat de marché de partenariat serait adapté à la situation économique de la Commune. L'étude de soutenabilité budgétaire a confirmé cette analyse.
- (I) Par avis d'appel public à la concurrence publié le 2 juillet 2025, la SPL ARAC, agissant en vertu du Mandat, a lancé une procédure de consultation des entreprises en vue des travaux de reconstruction de la Salle Polyvalente Amassada et des Vestiaires.
- (J) La Commune a convenu avec la SPL ARAC dont elle est actionnaire, de l'actualisation et de la résiliation du Mandat et de la conclusion avec elle du présent marché de partenariat ayant pour objet de :
- Financer et réaliser les travaux de reconstruction de la Salle Polyvalente et des Vestiaires,
 - Assurer les prestations de maintenance et de gros entretien renouvellement (« GER ») de l'ouvrage et des équipements,
- sur le fondement de l'article L. 2511-1 du code de la commande publique (ci-dessous le « **Contrat** »).

En effet, la Commune est actionnaire de la SPL ARAC conformément à la délibération du Conseil Municipal n°DL-210330-0023 du 30 mars 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.

L'ensemble des conditions définies à l'article L. 2511-1 du code de la commande publique étant rempli, le Contrat bénéficie de l'exception de la quasi-régie descendante.

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).

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.

Les marchés seront notifiés aux entreprises après ce jour par la SPL ARAC en informant les différentes entreprises concernées qu'elle sera désormais maître d'ouvrage.

Le Mandat sera résilié, les marchés en cours seront transférés à la SPL ARAC par avenant à conclure avec les entreprises concernées.

Une fois le Projet achevé, il sera mis à la disposition de la Commune afin qu'elle puisse l'exploiter elle-même pour partie et le mettre à disposition de tiers, notamment pour le café culturel (ci-dessous dénommés « l'Exploitant »).

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'exigent.

« 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.
« Autorisations d'Urbanisme »	Désignent les autorisations obtenues par la SPL ARAC et visées à l'article Titre 2.13.1
« Calendrier »	désigne le calendrier de réalisation du Projet figurant en Annexe 4 (Calendrier prévisionnel du Projet).
« Causes Légitimes »	désigne les événements définis à l'Article 8.1 (Causes Légitime).
« 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 résolutives dans les délais impartis et de constatation de la non-existence du Contrat par les Parties, figurant à l'Article 5 (Conditions résolutives).
« Coût d'investissement »	désigne les coûts d'investissement au sens de l'Article 30 (Coût d'investissement).
« Critères de Performance »	désigne le niveau de performance attendu par la Commune de la part du Titulaire et défini à l'Article 23.1 (Cadre général des prestations dues par le Titulaire) et à l'Annexe 5 (Programme général de l'opération).
« Date d'Entrée en Vigueur du Contrat »	désigne la date de prise d'effet du Contrat visée à l'Article 4.1 (Date d'Entrée en Vigueur du Contrat).
« 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 (Délai d'exécution des travaux).
« Dette »	désigne tout endettement du Titulaire.
« Documents Techniques »	désigne les documents techniques listés à l'Article 13.2 (Documents Techniques) qui caractérisent le Projet.
« Equipements »	désigne les équipements listés en Annexe 5 (Programme général de l'opération) 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 (Tableau de répartition GER).
« Exploitant »	désigne tous tiers à qui elle confierait l'exploitation de locaux dans le Site.
« Fait du Prince »	désigne les événements définis à l'Article 8.2 (Fait du Prince).
« 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 (Force Majeure).
« 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 (Imprévision).
« 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 (Rémunération du Titulaire) 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 (Matrice des risques) 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 (Modalités de la Mise à Disposition).
« Ouvrage »	désigne le Projet après achèvement des travaux réalisés par le Titulaire selon les termes du Contrat composé de la Salle Polyvalente et des Vestiaires.
« 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 (Pénalités).
« Phase de 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 (*Programme général de l'opération*).

« 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 » ou « Bien »

désigne les terrains et les biens mis à la disposition du Titulaire par la Commune tels que désignés à l'Article 3.1 (*Désignation et destination du Site*) et décrits aux Annexes 5 (*Programme général de l'opération*) et 9 (*Extrait de plan cadastral et document d'arpentage*).

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 XX.

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, et réaliser les travaux de reconstruction de la Salle Polyvalente et des Vestiaires, 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.

En ce que le Contrat emporte occupation du domaine public de la Commune, il vaut autorisation d'occupation de ce domaine jusqu'au terme, normal ou anticipé, du Contrat pour la réalisation des prestations mises à la charge du Titulaire dans le cadre du Contrat. Conformément à l'article L2213-10 du Code de la Commande Publique, 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 ayant pour objet de garantir l'intégrité et l'affectation du domaine public.

Article 3. Désignation et prise de possession du Site

3.1. Désignation et destination du Site

Le site se situe à ST SULPICE LA POINTE (81370) 55, chemin de la Messale, dont les parcelles figurent au cadastre sous les références suivantes :

section	Numéro	lieu-dit	Surface
B	894p	SAINT SULPICE VILLE	0ha26a75ca
B	895	SAINT SULPICE VILLE	0ha02a17ca
B	906p	55 CHE DE LA MESSALE	1ha17a82ca
B	907	SAINT SULPICE VILLE	0ha01a75ca

Surface totale : 15 547 m²

Un plan cadastral figure en Annexe 8.

3.1.1. Division cadastrale

La parcelle cadastrée ++++++ est issue de la division de la parcelle B 894

La parcelle cadastrée B ++++++ est issue de la division de la parcelle B 906

Suivant document d'arpentage réalisé par le cabinet de géomètres-expert +++++++ numéroté au cadastre le +++++++ (annexe 8).

3.1.2. Organisation juridique

La Commune déclare que le Bien n'est pas situé dans un lotissement, une zone d'aménagement concerté, 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 « Chemin de la Messale ».

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

Les parcelles cadastrées B 894 et 895 ont été acquises par la Commune des consorts DUCLOS suivant acte reçu par Maître NEGRE, notaire à RABASTENS, le 22 mars 2005, publié au service de la publicité foncière de CASTRES 1 le 25 avril 2005, volume 2005P, numéro 2801.

La parcelle cadastrée B 907 appartient à la Commune pour l'avoir acquise de la Compagnie des Chemins de Fer à voie étroite et tramways à vapeur du Tarn suivant acte reçu par Maître André CHABERT, notaire à SAINT SULPICE, le 1^{er} mars 1943.

La parcelle cadastrées B 906 est issue de la réunion de parties des parcelles cadastrées B 365, 388, 389, 390 suivant plan de division publié en même temps que l'acte reçu par Maître André CHABERT, notaire à Saint Sulpice le 26 novembre 1941.

Les parcelles B 365p pour 510 m² et B 390p pour 10725 m² ont été acquises par la Commune de Madame Marie Antoinette FABRE suivant acte reçu par Maître André CHABERT, notaire à Saint Sulpice le 26 novembre 1941.

Les parcelles B 388p pour 270 m² et B 389p pour 208 m² ont été acquises par la Commune de Monsieur Jules MARTIN, suivant acte reçu par Maître André CHABERT, notaire à Saint Sulpice le 31 décembre 1941.

La parcelle 2077 appartient à la commune pour l'avoir acquise de M. Jean Célestin MARTIN suivant acte reçu par Maître CHABERT, notaire à Saint-Sulpice-la-Pointe, le 17 septembre 1966, publié au service de la publicité foncière de CASTRES le 8 novembre 1966, volume 2999, n°12.

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

Le Titulaire a d'ores et déjà pris possession du Site dans le cadre du Mandat.

3.3. Etat du site

La Commune déclare et garantit que le Site est 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.

Le Titulaire déclare avoir une parfaite connaissance du Site pour y avoir réalisé les travaux de démolition dans le cadre du Mandat depuis le 24 juin 2025.

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 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.

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 XXXX 2025.

Les Parties conviennent que le Contrat est définitif après cette date si les conditions énoncées aux 5.2 et 5.4 ne se sont pas réalisées et que le Contrat n'a pas été résolu avant cette date en application de l'Article 5.3. 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

5.3. 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 (*Causes 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 41.1.1 (*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. A 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
4 030 839 €	30 ans	Livret A + 0,6 %

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.

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 diligente, 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 Phase de 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 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 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 et l'Exploitant

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 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 s’assurera que l’Exploitant souscrita les mêmes polices d’assurance pour l’exploitation de tout ou partie de l’Ouvrage.

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’événement. La Commune fait toute déclaration aux compagnies d’assurances et s’assurera que l’Exploitant fera toute déclaration aux compagnies d’assurances).

7.2.4. Dispositions communes

Le Titulaire et la Commune (et son Exploitant) justifieront 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. Causes Légitimes

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

Est une Cause Légitime, l’événement 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 de pollution 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 :

Causes	Catégorie	Critères
GEL (Température minimale) Si à 7h00, la température extérieure était de -4°C, et qu’elle est encore de +2°C à 10 h00	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 ;
- o 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 ;
- o 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) ;
- o 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 ;

- o les troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, révolution, émeute, incendie, acte de terrorisme, inondation, chute d'aéronef, pour autant qu'ils aient effectivement entraîné un retard dans la progression des travaux ;
- o 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 ;
- o 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 ;
- o 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 ;
- o 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 ;
- o les retards dans l'instruction des demandes d'Autorisations Administratives non imputables au Titulaire ;
- o 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 ;
- o 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 ;
- o la suspension de l'exécution du Contrat visée aux Articles **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**) et 5.3 (*Recours contre le Contrat, les actes détachables, et, le cas échéant, les conventions multipartites*) ;
- o des difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux, consécutives à un blocage des transports à l'échelle nationale ou régionale,
- o 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 événements 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.

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'événement 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'événement 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'événement 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'événement 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 (*Causes 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 (*Causes Légitimes*).

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'événement considéré, en termes de délais et de coûts.

La lettre mentionnée à l'alinéa précédent comporte :

- l'identification de l'événement constitutif d'un événement d'imprévision ;
- l'évaluation de l'impact de l'événement d'imprévision sur le Contrat et, notamment, sur le Calendrier ;
- les mesures éventuellement envisageables pour limiter les conséquences de l'événement 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 (*Causes 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 évènement présentant les caractéristiques de la force majeure.

Lorsque le Titulaire invoque la survenance d'un évènement 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'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 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 (*Causes 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. 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 ayant pour objet de garantir l'intégrité et l'affectation du 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 Construction.

Titre 2. Réalisation des travaux

Article 11. Situation environnementale du Site

11.1. Etat des risques et pollution

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement et au vu des renseignements sollicités et obtenus de la mairie du lieu de situation du Bien, un état des risques et pollutions auxquels le Site est exposé a été établi sur la base de l'arrêté préfectoral en vigueur dans la commune où il est situé (Annexe 11).

Le Titulaire déclare avoir une parfaite connaissance de l'état des risques et pollutions annexé, en faire son affaire personnelle et renoncer à tout recours à l'encontre de la Commune.

11.2. Archéologie

Il résulte d'un courrier ci-annexé (annexe 15) de la Direction Régionale des affaires culturelles en date du 28 octobre 2025 : « *qu'en l'état actuel 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.* »

Article 12. Conception de l'Ouvrage

La conception a été réalisée en vertu du Mandat par le Titulaire et établie sous son entière responsabilité.

Le Titulaire a conçu l'Ouvrage 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.

Le Titulaire déclare avoir fait réaliser dans le cadre du Mandat toutes les études nécessaires à la réalisation du Projet.

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) et Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) ont été établis dans le cadre du Mandat.

La Commune déclare avoir approuvé les dossiers APS, APD, PRO et DCE.

Article 13. Caractéristiques du Projet

13.1. Autorisations d'urbanisme

La SPL ARAC a obtenu un permis de démolir suivant arrêté du 16 janvier 2024 délivré par la Commune sous la référence PD 081 271 24 A 0001 autorisant « la démolition totale du bâtiment Polyspace ». Cet arrêté a été affiché sur le Site et le constat de cet affichage a été effectué par huissier de justice les 13 février, 17 mars et 16 avril 2025.

La SPL ARAC a obtenu un permis de construire suivant arrêté du 25 juillet 2024 délivré par la Commune sous la référence PC 0981 271 24 A0025 autorisant la « construction d'un complexe socio-culturel », d'une surface de plancher de 1640 m² (ci-dessous le « Projet »). Cet arrêté a été affiché sur le Site et le constat de cet affichage a été effectué par huissier de justice les 13 février, 17 mars et 16 avril 2025. Ce complexe sera dénommé « Amassada ».

La Commune déclare n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux contre ces autorisations d'urbanisme pendant le délai légal et ne pas avoir reçu de demande d'annulation ou de retrait de celles-ci. Elles sont par conséquent devenues définitives.

Une copie des arrêtés et des constats d'affichage est ci-annexée (Annexe 9).

13.2. Documents Techniques

Les caractéristiques générales de l'Ouvrage sont décrites dans :

- Les Autorisations d'Urbanisme (Annexe 9),
- le DCE 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 ».

13.3. Certifications techniques et environnementales

Les salles polyvalentes et les vestiaires 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.

13.3.1. Etablissement recevant du Public

Le Titulaire s'engage à ce que la Salle Polyvalente réponde en totalité aux exigences d'un établissement recevant du public (ERP) de type T pour les niveaux RDC et R+1, avec une activité de type N au niveau R+1 et avec une activité de type X au niveau R+1 et devra être dimensionné pour une capacité globale d'accueil de 530 personnes.

Le Titulaire s'engage à ce que le bâtiment des Vestiaires réponde en totalité aux exigences d'un établissement recevant du public (ERP) de type X et devra être dimensionné pour une capacité globale d'accueil de 40 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 le jour de la Mise à Disposition :

- un avis favorable de la commission départementale de sécurité avant aménagement ; et
- l'arrêt 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 quinze (15) 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 dix (10) Jours pour accepter ou refuser cette proposition modifiée.

En cas d'acceptation, un avenant sera 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 sera 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 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.

A 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.

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 :

- 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 Contrat 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 la Commune et/ou 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 la Commune ou de l'Exploitant 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 : **30 septembre 2027**, sauf cas de prorogation de délai pour constater la non-réalisation des conditions résolutives, tels que prévus à l'Article 5 (*Conditions résolutives*).

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 mission 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 recouvrement 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. Constataion 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 :

Raphaël BERNARDIN

Maire de St Sulpice La Pointe

Parc Georges Spénale

81370 SAINT SULPICE LA POINTE

Double d'un courriel à l'adresse suivante : mairie@ville-saint-sulpice-81.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 la Commune et/ou l'Exploitant, conformément au Tableau de Limites 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 quatre-vingt-dix (90) Jours, 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 ou 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 six (6) 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 six (6) mois suivant la Mise à Disposition.

Article 22. Responsabilités du Titulaire en Phase de 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 précisés 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 déchargé 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 de l'Ouvrage

L'Ouvrage sera exploité par la Commune et/ou par l'Exploitant.

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

La concession de service public qui sera conclue avec l'Exploitant prendra 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 déchargé 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 13 (*Annexe financière*).

Il assume le Coût d'Investissement comprenant :

- Les honoraires du Titulaire pour un montant de 203.470,00 € (deux cent trois mille quatre cent soixante-dix 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 cinq millions neuf cent quatorze mille cinq cent soixante quinze euros (5.914.575 € 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 de un million huit cent quatre vingt trois mille sept cent trente cinq euros (1.883.735,00 €).

Cette participation est versée au Titulaire au fur et à mesure du paiement des dépenses opérationnelles par le Titulaire, sous forme d'appels de fonds accompagnés d'un état récapitulatif des dépenses réalisées et de la copie des factures acquittées, conformément au modèle d'appel de fonds ci-annexé (annexe 10).

Dans tous les cas, les sommes dues par la Commune (subventions et ou participation) devront être versées par ladite Commune au plus tard à 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 la durée du CONTRAT 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 Financement (L1)

Le Loyer Financement est forfaitaire et non indexé. Il couvre le Coût d'investissement (L1.3) et les coûts de financement (L1.6).

Le Loyer Financement est estimé à cinq millions neuf cent trente trois mille sept cent sept euros (5 933 707,00 €) HT pour un montant total d'investissement cinq millions neuf cent quatorze mille cinq cent soixante quinze euros (5 914 575,00 €) HT tel que prévu à l'article Article 30, (*Coût d'investissement*). Un échéancier prévisionnel des loyers annuels figure en annexe 13 (*Annexes financières*).

La Commune reconnaît savoir que le financement qui sera souscrit par le Titulaire sera soumis à taux d'intérêt capé sur le taux du Livret A + 0,6%. Par conséquent, les intérêts annuels du financement seront susceptibles d'évoluer, à la hausse comme à la baisse pendant la durée du financement, en fonction des variations du taux d'intérêt du Livret A.

Le montant du Loyer Financement sera fixé à la date effective de Mise à Disposition, en fonction notamment du taux d'intérêt applicable à la dette garantie constaté au moment de la Mise à Disposition. Un échéancier des loyers annuels sera transmis à la Commune par le Titulaire.

A chaque variation du taux d'intérêt du Livret A, le Titulaire recalculera le Loyer Financement et transmettra à la Commune un échéancier actualisé des loyers annuels.

Les parties s'engagent à se rencontrer une fois par an, à l'initiative de la plus diligente des parties, afin de faire un état des lieux des taux d'intérêt bancaire à cette période et d'envisager, le cas échéant, dans l'intérêt de la Commune, la renégociation des financements bancaires.

Le Loyer Financement 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 Commune d'un montant de 1 883 735,00 € ne serait pas totalement versée à la date de Mise à Disposition 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 deux millions quarante huit mille neuf cent soixante dix neuf euros (2 048 979,00 €) 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 (L3.5) ;
- les frais d'assurance propriétaire (L3.2) ;
- Les frais bancaires (L3.4)

la Commune déclare que le Site n'est pas soumis à la taxe foncière.

32.4. Modalités d'évolution des Loyers

Au plus tard à la Mise à Disposition, le Loyer L1 est arrêté en fonction du montant à financer 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 déterminé, le Loyer L1 ne sera pas indexé sur toute la durée de remboursement. Il évoluera uniquement en fonction de l'évolution du taux du livret A et justifié par la mise à jour de l'échéancier fourni par la banque

Le loyer Frais bancaires L3.4 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 L3.5 sont révisés annuellement selon la formule :

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

Où :

- o SYN : indice Syntec des coûts de prestations intellectuelles

- o SYN : 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 :

$$L2a = 0,30 \times ICHTSS1 / ICHTS1^* + 0,70 \times BT 50 / BT50^*$$

Où :

- o ICHTSS1 : indice des salaires, valeur de l'indice (INDICE)
- o BT50 : Entretien rénovation tout corps d'état, valeur de l'indice (INDICE)
- o Indice : valeur de l'indice au moment de la facturation
- o 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

Pendant toute la durée du Contrat, l'Ouvrage sera exonéré de la taxe foncière sur les propriétés bâties car il appartient au domaine public de la Commune et est affecté à un service public.

Le Titulaire devra joindre une copie du Contrat et de tout document justifiant l'affectation de l'Ouvrage à la DAACT.

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 le [*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 décharger 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, conformément à l'article L2234-1 du Code de la Commande Publique, le Titulaire produit un rapport annuel et l'adresse à la Commune chaque année, dans les quarante-cinq jours de la date anniversaire du Contrat. Le premier rapport annuel sera délivré au plus tard le ++++++ 2026.

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 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.

La Commune mettra en demeure le Titulaire, par courrier recommandé avec accusé de réception, de remédier au manquement constaté et / ou de justifier des raisons de ce manquement.

Si cette mise en demeure reste sans effet pendant un (1) mois à compter de la réception du courrier par le Titulaire, la Commune pourra appliquer la ou les Pénalités.

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'acquitte 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 manquera 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, y compris toutes indemnités de résiliation des marchés dont il serait redevable, à compter de la Date d'Entrée en Vigueur 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 réglementaires 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'événement 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 des marchés dont il serait redevable, et dûment justifiées, par le Titulaire, à compter de la Date d'Entrée en Vigueur 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 ;

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 dument 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 remploi ;
- b) la totalité des dépenses engagées et/ou payées, et dûment justifiées, par le Titulaire, y compris toutes indemnités de résiliation des marchés dont il serait redevable, à compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat au titre des études et travaux engagés pour assurer l'exécution normal du Contrat ;

- c) les intérêts de préfinancement ainsi que les frais dument 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 décharger 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 élient 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 St Sulpice La Pointe Parc Georges Spénale 81370 SAINT SULPICE LA POINTE
 - o les courriels doivent lui être adressés à l'adresse suivante : mairie@ville-saint-sulpice-81.fr
- le Titulaire déclare que :
 - o les courriers doivent lui être adressés à l'adresse suivante : ARAC Occitanie – Monsieur le Directeur Général – 55 avenue Louis Breguet – CS24020 – 31028 TOULOUSE CEDEX 4
 - o les courriels doivent lui être adressés à l'adresse suivante : contact@arac-occitanie.fr

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 illécitité, 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 du 30 mars 2021
- Annexe 4 : Calendrier prévisionnel de l'opération
- Annexe 5 : le DCE
- Annexe 6 : Tableau de répartition GER
- Annexe 7 : Matrice des risques
- Annexe 8 : Plan cadastral/ Document d'arpentage
- Annexe 9 : Autorisations d'urbanisme
- Annexe 10 : Modèle d'appel de fonds
- Annexe 11 : Etat des risques et pollutions
- Annexe 12 : Tableau de limite des prestations
- Annexe 13 : Annexes financières
- Annexe 14 : Bilan Promoteur
- Annexe 15 : Courrier DRAC archéologie

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

Pour la SPL ARAC

Pour la Commune

PROJET 10

Vu pour être annexé à la délibération
N° DL-251118-126 du 18/11/2025
Saint-Sulpice-la-Pointe, le 18/11/5025
Le Maire,
Raphaël BERNARDIN

Nom du projet
Salle Polyvalente - St Sulpice la Pointe



Taux d'emprunt LT1	3,00%
frais dossier	0,30%
Taux CT	4,50%
Taux FP	5,00%
commissions de mvts	0,15%
frais bancaires/trim	250,00 €

PLAN DE FINANCEMENT		
Fonds propres		0%
Emprunt 1	4 030 839 €	68%
Emprunt 2		0%
Emprunt 3		0%
Emprunt 4		0%
Subventions	1 883 736 €	32%
	5 914 575 €	100%
VRAI		VRAI

Envoyé en préfecture le 01/12/2025
Reçu en préfecture le 01/12/2025
Publié le 01/12/2025
ID : 081-218102713-20251118-DL251118126-DE

Contrôles de cohérence données d'investissement	
cohérence emprunt plan de financement / onglet échéancier	OK
cohérence emprunt plan de financement / onglet paramètres	OK
cohérence emprunt plan de financement / plan de trésorerie	OK
cohérence subvention plan de financement / plan de trésorerie	OK
cohérence subvention plan de financement / onglet paramètres	OK
cohérence total plan de financement / encaissements	OK
cohérence total plan de financement / Décaissements	OK

Année	2022-2025	2026				2027		Total MdP	total prévisionnel
	Mandat: Conception-Démolition	Marché de Partenariat (MdP) :Construction Salle Polyvalente							
Trimestre		T1	T2	T3	T4	T1	T2		
Loyer trim terme échu									-
Fonds propres									-
Subventions / Participation coll	869 988	313 956	313 956	313 956	313 956	313 956	313 956	1 883 736	2 753 724
Mobilisation emprunt LT1	-	1 200 000	1 200 000	1 000 000	630 839	-	-	4 030 839	4 030 839
Emprunt CT subventions									-
Total encaissements HT	869 988	1 513 956	1 513 956	1 313 956	944 795	313 956	313 956	5 914 575	6 784 563
Dépenses opérationnelles = coût promoteur	869 988	954 048	954 048	954 048	954 048	954 048	954 048	5 724 290	6 594 278
Frais bancaires pendant la période de construction		250	250	250	250	250	250	1 500	1 500
commissions de mouvement		1 342	1 431	1 431	1 431	1 431	1 431	8 498	8 498
Frais financiers CT pendant la période de construction		-	-	-	-	-	-	-	-
Frais financiers fonds propres pendant la période de construction		-	-	-	-	-	-	-	-
Frais financiers LT pendant la période de construction		9 000	18 000	25 500	30 231	30 231	30 231	143 194	143 194
Frais de structuration ARAC		25 000						25 000	25 000
total décaissement HT - dépenses incorporables à l'immobilisation	869 988	989 641	973 729	981 229	985 961	985 961	985 961	5 902 482	6 772 470
Frais d'émission d'emprunt (dossiers et commissions d'engagement)		12 093		-				12 093	12 093
total décaissement HT - dépenses non incorporables à l'immobilisation		12 093	-	-	-	-	-	12 093	12 093
total coût investisseur		1 001 733	973 729	981 229	985 961	985 961	985 961	5 914 575	6 784 562
Trésorerie		512 223	540 227	332 727	41 166	672 005	672 005		0
Trésorerie cumulée		512 223	1 052 449	1 385 176	1 344 010	672 005	0		

Attention la trésorerie doit couvrir l'avance de TVA sur les dépenses opérationnelles

31,85%

40,59%

ÉCHANGIER TTC

Année	N° année	TOTAL 30 ans																													
		Nb de mois																													
L1.1 - Financement	L1.1	0	65 319	114 029	118 068	121 010	125 248	129 016	132 887	136 873	140 979	145 209	149 565	154 052	158 673	163 434	168 337	173 387	178 588	183 946	189 464	195 148	201 003	207 033	213 244	219 641	226 230	232 917	240 008	247 208	254 800
	L1.2	0																													
	L1.3	0	65 319	114 029	118 068	121 010	125 248	129 016	132 887	136 873	140 979	145 209	149 565	154 052	158 673	163 434	168 337	173 387	178 588	183 946	189 464	195 148	201 003	207 033	213 244	219 641	226 230	232 917	240 008	247 208	254 800
	L1.4	0																													
	L1.5	0																													
	L1.6	0																													
L1.2 Frais financiers	L1.4	0	58 036	139 073	136 334	132 092	129 043	125 248	121 415	117 429	113 222	109 091	104 717	100 250	95 628	90 868	85 965	80 915	75 713	70 356	64 837	59 153	53 299	47 289	41 058	34 651	28 071	21 364	14 394	7 094	779
	L1.5	0																													
	L1.6	0	83 024	139 073	136 334	132 092	129 043	125 248	121 415	117 429	113 222	109 091	104 717	100 250	95 628	90 868	85 965	80 915	75 713	70 356	64 837	59 153	53 299	47 289	41 058	34 651	28 071	21 364	14 394	7 094	779
	L1.7	0																													
	L1.8	0																													
	L1.9	0																													
L2 GER	L2	2 458 775	20 924	36 515	37 773	37 842	38 232	39 216	39 922	40 641	41 372	42 117	42 876	43 647	44 433	45 232	46 047	46 875	47 719	48 578	49 452	50 343	51 249	52 171	53 101	54 046	55 005	55 978	56 965	57 965	58 986
L3 Exploitation	L3.1	0																													
	L3.2	0																													
	L3.3	0	6 924	12 083	12 301	12 522	12 748	12 977	13 211	13 449	13 691	13 937	14 188	14 443	14 703	14 968	15 237	15 512	15 791	16 075	16 364	16 659	16 959	17 264	17 575	17 891	18 213	18 541	18 875	19 215	19 560
	L3.4	0																													
	L3.5	0	14 000	24 432	24 972	25 319	25 775	26 239	26 711	27 192	27 682	28 180	28 687	29 204	29 729	30 264	30 809	31 364	31 928	32 503	33 088	33 684	34 290	34 907	35 535	36 175	36 826	37 489	38 164	38 851	39 550
TOTAL LOYERS TTC		11 000 250	169 267	290 817	291 074	292 463	292 825	293 518	294 226	294 943	295 674	296 410	297 156	297 912	298 678	299 455	300 242	301 040	301 848	302 666	303 494	304 332	305 180	306 038	306 905	307 782	308 669	309 566	310 473	311 390	312 317

ération
 25
 1/2025

Envoyé en préfecture le 01/12/2025
Reçu en préfecture le 01/12/2025
Publié le 01/12/2025
ID : 081-218102713-20251118-DI251118126-DE

P	PARTENAIRE
C	COLLECTIVITE

C COLLECTIVIT

1 Exemples d'opérations (non-exhaustifs)

Exemples d'opérations (non-exhaustifs)

[illegible]

Niveaux de maintenance (selon norme NF X60-000)		A la charge du:		P	C
Partenaire		Collectivité			
Exemples d'opérations (non-exhaustifs)		Exemples d'opérations (non-exhaustifs)		Exemples d'opérations (non-exhaustifs)	
1	2	3	4	5	6
Equipements extérieurs					
Citernes	<ul style="list-style-type: none"> • Vérification visuelle de l'état général des portails, des charnières et des câbles. • Contrôle et vérification des rails de guidage et de supportage bas, des butées de fin de course. • Vérification du bon fonctionnement de l'ouverture/fermeture. 	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle et remise en état (tension, arçage) des câbles et des charnières. • Contrôle des dépôts d'huile, graisse, saletés, visserie et réglage éventuel, contrôle des fermetures/ouvertures électriques (s'il y en a). 	<ul style="list-style-type: none"> • Réparation ou reprise des pièces défectueuses. • Reprise d'un pont de tirage dégradé. 		<ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement complets des équipements et sous équipements.
Espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle visuel. • Ramassage et évacuation des feuilles mortes. • Désherbage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Entretien régulier : tonte de la pelouse, taille des arbres. 	<ul style="list-style-type: none"> • Entretien des équipements. • Entretien des équipements. 		<ul style="list-style-type: none"> • Réparation des équipements.
Allées, circulations, cheminements et plaques minérales	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle visuel. • Nettoyage (balayage). 	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle de l'état et remise en place (réparer les graviers, les saletés...). 	<ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic des dégradations. • Nettoyage à la haute pression des jardinières, bancs, pots. 		<ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement complets des équipements et sous équipements.
Mobilier urbain (bois à lettres, arceaux, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle visuel. • Nettoyage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle de l'état et remise en place. • Réajustement des fixations. 	<ul style="list-style-type: none"> • Réparation ou reprise des pièces défectueuses. • Remplacement des fixations, des serrures, des records de peinture. 		<ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement complets des équipements et sous équipements.
Signalétique verticale et horizontale (panneaux et marquages)	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle visuel. • Nettoyage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Réajustement des fixations. 	<ul style="list-style-type: none"> • Réfection ponctuelle. 		<ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement complets des équipements et sous équipements.
Second œuvre					
Menuiseries intérieures, serrures	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle visuel de l'état. • Contrôle du fonctionnement de l'ouverture/fermeture. • Vérifier le jeu de porte entre joint phonique et bati. • Nettoyage intérieur et extérieur régulier. 	<ul style="list-style-type: none"> • Entretien des serrures : graissage des parties mobiles, contrôle des pièces défectueuses. • Contrôle des fermetures/ouvertures électriques (s'il y en a). 	<ul style="list-style-type: none"> • Réajustement des fixations. • Réajustement des fixations. 		<ul style="list-style-type: none"> • Remplacement de l'ensemble des éléments de menuiserie défectueux ou usés. • Remplacement d'une porte usée.
Cloisons amovibles	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle visuel. 	<ul style="list-style-type: none"> • Réajustement des fixations et réglage des divers éléments. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sondage afin de localiser les revêtements défectueux. 		<ul style="list-style-type: none"> • Réfection totale d'une cloison.
Flux plafond - correction acoustique	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle visuel. 	<ul style="list-style-type: none"> • Réajustement des fixations et réglage des divers éléments. 	<ul style="list-style-type: none"> • Changement d'une fixation défectueuse et d'un élément du système coulisson. 		<ul style="list-style-type: none"> • Remplacement du mur amovible et du système coulisson.
Revêtement sols	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle visuel. • Nettoyage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle des fixations des barres de seuil. 	<ul style="list-style-type: none"> • Changement d'une fixation défectueuse. • Remise en place d'une dalle ou d'une lame. 		<ul style="list-style-type: none"> • Reprise totale d'une pièce.
Revêtement plafond	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle visuel. • Nettoyage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Réajustement des fixations et réglage des divers éléments. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rebouchage ponctuel. 		<ul style="list-style-type: none"> • Reprise totale d'une pièce.
Signalétique intérieure	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle visuel. • Nettoyage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Réajustement des fixations et réglage des divers éléments. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rebouchage ponctuel. 		<ul style="list-style-type: none"> • Reprise totale d'une pièce.
Tribune télescopique amovible motorisée	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle visuel des gradins, de la structure, des garde-corps, des rails de motorisation. • Nettoyage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Réajustement des fixations et réglage des divers éléments. 	<ul style="list-style-type: none"> • Changement d'une fixation défectueuse non structurante. • Réajustement des fixations/verres en état de la signalétique ponctuelle. 		<ul style="list-style-type: none"> • Remplacement d'un gradin, d'un alège et de la motorisation.
Local technique	<ul style="list-style-type: none"> • Nettoyage des locaux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle de l'état des issues du local (Serrurerie, barre anti-panique, encombrement). 	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle de l'état des issues du local (Serrurerie, barre anti-panique, encombrement). 		<ul style="list-style-type: none"> • Remplacement à neuf éléments défectueux ne pouvant plus être réparés.
Equipement d'éclairage liés au bâtiment					
Appareillages et commandes d'éclairage internes au bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> • Inspection visuelle. • Contrôle du fonctionnement de la veillesse de présence secteur. • Essai d'allumage et d'extinction, et contrôle. 	<ul style="list-style-type: none"> • Remplacement des lampes. • Vérification de la liaison à la terre. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mesure d'isolement. • Vérification des protections. 		<ul style="list-style-type: none"> • Remplacement complets des équipements et sous équipements.
Appareillages et commandes d'éclairage extérieurs au bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> • Inspection visuelle. • Contrôle du fonctionnement de la veillesse de présence secteur. • Essai d'allumage et d'extinction, et contrôle. 	<ul style="list-style-type: none"> • Remplacement des lampes. • Vérification de la liaison à la terre. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mesure des niveaux d'éclairement. • Mesure d'isolement. • Vérification des protections. 		<ul style="list-style-type: none"> • Remplacement complets des équipements et sous équipements.
Appareils élévateurs					
Ascenseurs	<ul style="list-style-type: none"> • Nettoyage et balayage du local technique. • Vérification des documents spécifiques (compie venant de visite de sécurité). 	<ul style="list-style-type: none"> • Vérification du bon échange de la machine. • Vérification de l'état des rails, des supports, des câbles, des poulies, des paliers. • Dépôts de protection contre les surintensités et les surchauffes. • Paliers de guidage des portes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle du bon fonctionnement des bobines, rails, ressorts, résistances. • Contrôle des câbles, des supports, des poulies, des paliers. • Dépôts de protection contre les surintensités et les surchauffes. • Paliers de guidage des portes. 		<ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement complets des équipements et sous équipements.

Annexe Tableau de répartition

Niveaux de maintenance (selon norme NF X60-000)

A la charge du : **C COLLECTIVIT**

C COLLECTIVIT

[illegible]