

Concession de revitalisation commerciale et artisanale relative à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination résidentielle et commerciale dans le centre-ville de Toury

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...

Notifiée par la Collectivité à l'Opérateur le ...

Entre

La ville de Toury, représentée par _____ agissant en vertu d'une délibération en date du _____

ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

D'une part,

Et

La société _____ au capital de _____ € identifiée au SIREN sous le numéro _____ et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de _____ dont le siège social se situe _____ représentée par _____ .

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Opérateur » ou « l'Opérateur concessionnaire »

D'autre part.

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION	5
ARTICLE 2 - MISSIONS DE L'OPERATEUR DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE.....	5
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE CONCEDEANTE	6
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE	7
ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	7
ARTICLE 6 - ASSURANCES.....	8
ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION DES TERRAINS, IMMEUBLES, BAUX COMMERCIAUX.....	9
ARTICLE 8- PRESENTATION DES AVANT-PROJETS.....	10
ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR L'OPERATEUR CONCESSIONNAIRE..	10
ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION.....	11
ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS.....	11
ARTICLE 12 – LES CESSIONS / LES MISES EN LOCATIONS.....	11
ARTICLE 13 - FINANCEMENT DE L'OPERATION.....	13
ARTICLE 14 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS	13
ARTICLE 15 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES.....	14
ARTICLE 16 - GARANTIE DES EMPRUNTS.....	14
ARTICLE 17- MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'OPERATEUR.....	15
ARTICLE 18 - EXPIRATION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE A SON TERME CONTRACTUEL	15
ARTICLE 19 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	16
ARTICLE 20 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE	16
ARTICLE 21- CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE	17
ARTICLE 22 – EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION	19
ARTICLE 23 - REPARTITION DES RISQUES ET REEXAMEN DES CONDITIONS DE L'OPERATION.....	20
ARTICLE 24 - INTERETS MORATOIRES.....	20
ARTICLE 25 - PENALITES.....	20
ARTICLE 26 - CESSION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE	21
ARTICLE 27 - DOMICILIATION	21
ARTICLE 28 - INTERPRETATION	21
ARTICLE 29 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDEANT	21
ARTICLE 30 – REGLEMENT DES LITIGES.....	21

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

1. La ville de Toury ayant pour objectif de mettre en œuvre un projet de revitalisation commerciale et artisanale dans le cadre de l'ORT signé le _____, il a été décidé :

- D'élaborer un projet revitalisation commerciale et artisanale sur la friche WELDOM et la friche SILO A SACS
- Par délibération en date du _____, de mettre en œuvre ce projet de revitalisation commerciale et artisanale, désigné ci-après par le terme « l'Opération » en application de la réglementation en vigueur, et notamment de l'article L.300-9 du code de l'urbanisme
- Par délibération en date du _____, de désigner la société _____ en qualité d'Opérateur concessionnaire en application des dispositions du code de l'urbanisme et de lui confier les tâches nécessaires à la réalisation de cette Opération de revitalisation commerciale et artisanale dans le cadre d'une concession de revitalisation commerciale et artisanale.

2. Le Programme général à mettre en œuvre dans le cadre de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale envisagée est précisé à l'article 1^{er} de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale.

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Opérateur pour la réalisation de ce Programme sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

Il est par ailleurs précisé que la Collectivité déclare son intention, le cas échéant, de mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que les documents d'urbanisme du secteur concerné permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attachera à ce que l'Opération reste compatible avec ledit document, le cas échéant, modifié ou révisé, étant précisé qu'à ce jour, le terrain est classé en zone UA du PLU.

La présente concession de revitalisation commerciale et artisanale est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Opérateur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité en tant que concédante.

Il est ici précisé que l'Opérateur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession.

La présente concession de revitalisation commerciale et artisanale est conclue au risque économique de l'Opérateur concessionnaire.

Ce risque est assumé par l'Opérateur concessionnaire, dans les limites et conditions définies au présent contrat, notamment de la grille des risques et annexée aux présentes (Annexe 3).

Le contenu et les conditions de financement de l'Opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Opérateur, dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

Il est précisé que les avenants au présent contrat seront passés conformément aux dispositions du code de la commande publique.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION

1.1 - En application de la réglementation en vigueur, et notamment de l'article L.300-9 du code de l'urbanisme et dans les conditions déterminées par la présente concession de revitalisation commerciale, la Collectivité transfère à l'Opérateur qui accepte, la réalisation de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale « réalisation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière et commerciale dans le centre-ville de Toury » dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du conseil municipal en date du _____.

1.2 - Cette Opération de revitalisation commerciale et artisanale s'inscrit dans un périmètre figurant **sur le plan joint en Annexe 1 des présentes.**

1.3 – Les caractéristiques principales de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale sont les suivantes :

Contenu et objet de l'Opération

L'Opération vise à réhabiliter des friches commerciales et artisanales situées dans le périmètre de l'ORT.

Programme général de l'Opération

Le programme des travaux nécessaires pour répondre à la vocation programmatique future (logement, équipement et commerces dans la périmètre concerné et visé en Annexe 1 (ci-après « le Programme général »).

Si le Programme général ou ses conditions de financement venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

La collectivité concédante peut décider de modifier les caractéristiques principales de l'Opération afin d'assurer à l'opérateur concessionnaire que les conditions initiales de l'équilibre financier de l'opération soient sauvegardées.

ARTICLE 2 - MISSIONS DE L'OPERATEUR DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

L'Opérateur concessionnaire assurera l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière et commerciale dans le centre-ville de Toury.

En vue de la réalisation du Programme général, l'Opérateur prendra en charge les tâches suivantes :

- a) **Procéder** à toutes études opérationnelles relatives permettant la mise en œuvre des objectifs de la concession. Procéder à toutes études qui permettront, en cours d'Opération, de proposer toutes modifications du Programme général qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- b) **Proposer** un ou plusieurs avant-projets soumis pour accord à la Collectivité ;
- c) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption (*droit de préemption urbain*) ou d'expropriation de biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'Opération de revitalisation commerciale ;

- d) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption (*droit de préemption commercial*) ou d'expropriation de fonds de commerce et de droit au bail compris dans le périmètre de l'Opération de revitalisation commerciale ;
- e) **Procéder à des remembrements fonciers** (création de volumes ou d'unités foncières) ;
- f) **Gérer** les biens acquis ;
- g) **Donner à bail** ;
- h) **Etablir un diagnostic technique des locaux acquis**. Réaliser pour ces locaux une étude architecturale, technique et financière de remise en état de ces locaux (notamment au regard des normes générales de sécurité) ;
- i) **Assurer la maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux** ; la préparation et le dépôt des autorisations administratives de construire nécessaires
- j) **Procéder** à la gestion locative et immobilière ; effectuer l'entretien et la mise en valeur des locaux acquis ou loués et des fonds de commerce acquis ;
- k) **Signer** toute convention d'occupation ou d'affectation des locaux à une activité avec les exploitants (commerçants, hôtelier) pendant la durée de la concession ;
- l) **Procéder** à la revente à terme des locaux réhabilités. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la recherche et la sélection des exploitants ; effectuer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ou donner mandat de commercialisation ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- m) **Etudier** les montages et rechercher les financements nécessaires à la réussite de l'Opération de revitalisation commerciale ;
- n) **Rechercher et Mobiliser les subventions et participations** susceptibles d'accompagner le projet ;
- o) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'Opération**, et notamment :
 - Assurer la coordination des différents acteurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du Programme général de l'Opération,
 - Communiquer trimestriellement le **calendrier actualisé** de l'Opération,
 - Assurer les procédures administratives,
 - Assurer les tâches de communication, d'accueil des exploitants (commerçants, hôtelier),
 - Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
- p) **Demander** l'agrément de la Collectivité avant toutes opérations immobilières de cession ou de location.

D'une manière générale, **assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'Opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'Opération de revitalisation commerciale.**

Ces tâches pourront être modifiées et complétées pour tenir compte des évolutions apportées à l'Opération de revitalisation commerciale

Le Concessionnaire s'engage à mettre en place pendant toute la durée de la concession, une équipe affectée au projet dont les compétences permettent la réalisation de l'intégralité des missions qui lui sont confiées. Le Concessionnaire informe le Concédant de toute évolution majeure de l'équipe dédiée.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE CONCEDANTE

La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

- a) **Accompagner** l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale ;
- b) **Accompagner**, si nécessaire, l'adaptation du document local d'urbanisme (PLUi) ;
- c) **Soumettre** à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale ;
- d) **Accompagner** l'Opérateur dans la recherche de subventions attribuées par les partenaires publics de l'Opération (*Etat, Région, Département, intercommunalité, etc.*) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Opérateur dans le cadre de la concession de revitalisation commerciale, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions par les partenaires publics de l'opération (*Etat, Région, Département, etc.*) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et des deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- e) En tant que de besoin, **mettre en place** les moyens nécessaires pour faciliter la réalisation de l'Opération, notamment en sollicitant, le cas échéant, une déclaration d'utilité publique au bénéfice de l'Opérateur aux fins notamment qu'il acquière les biens nécessaires à l'Opération et procède aux évictions, le cas échéant ;
- f) **Prononcer** la clôture de l'Opération de revitalisation commerciale dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Opérateur.

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

La concession de revitalisation commerciale et artisanale est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La Collectivité concédante la notifiera à l'Opérateur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire.

Elle prendra effet à compter de la date de la réception par l'Opérateur concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 6 années à compter de sa date de prise d'effet.

Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'Opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession de revitalisation commerciale et artisanale expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'Opération, qui consiste en la réalisation du Programme général, si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement

La concession de revitalisation commerciale et artisanale ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

5.1 Droit moral des auteurs des œuvres

Les prestataires du concessionnaire, notamment les architectes et bureaux d'études, qui concourent à la réalisation de la concession sont, au sens du présent article, dénommés « les auteurs ».

Sans préjudice des dispositions du code de la propriété intellectuelle, le concessionnaire reconnaît de façon expresse, tant pour son compte qu'au nom et pour le compte des auteurs, que la survenance d'exigences nouvelles liées à des contraintes légales ou réglementaires, à des impératifs techniques ou de sécurité liés aux nécessités du service public ou l'adaptation du projet à des besoins nouveaux pourra rendre nécessaire la modification des ouvrages ou études, sous réserve du caractère proportionné des mesures envisagées. A cette fin, le concessionnaire veillera à faire figurer cette reconnaissance à tous les contrats conclus avec les auteurs.

5.2 Droit patrimoniaux sur les oeuvres

Le concessionnaire s'engage à céder à la Collectivité concédante, ou s'il y a lieu, à la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressés, les droits ou titres de propriété littéraire et artistique relatifs aux œuvres nées de l'exécution de la présente concession. Cet engagement concerne également les études réalisées par le concessionnaire en sa qualité de candidat à l'attribution de la présente

concession entre la date de publication du premier avis d'appel public à la concurrence concernant ladite concession et sa date de signature.

La cession mentionnée à l'alinéa précédent est consentie à titre irrévocable, dans les conditions ci-après définies, pour la durée légale de protection des droits cédés telle que prévue par les lois françaises, les lois étrangères et les conventions internationales, actuelles ou futures (y compris tous renouvellements, prorogations ou prolongations de droits qui viendraient à intervenir quelles qu'en soient les causes).

Les parties conviennent que la rémunération résultant de la concession et/ou, le cas échéant, l'indemnité prévue en cas de résiliation, inclut(ent) le prix de cession des droits patrimoniaux sur les ouvrages et œuvres.

Ces droits sont cédés :

- à titre non exclusif pendant toute la durée de la concession, le concessionnaire étant libre de céder, de donner en licence, ou de disposer de toute autre manière qu'il lui plaira, de tout ou partie des droits patrimoniaux sur les ouvrages et les œuvres et pouvant continuer à les exploiter et/ou permettre aux tiers agissant pour son compte ou pour leur propre compte de les exploiter librement, notamment pour les besoins de la communication avec le public ou l'exécution d'obligations contractuelles ;
- à titre exclusif à l'expiration de la Concession, quelle qu'en soit la cause.

En particulier pour les besoins de la communication avec le public, le concessionnaire consent au concédant, dans le respect du droit moral des auteurs et des prescriptions imposées par ces derniers dans ce cadre, le droit de modifier et d'adapter l'image des ouvrages et des oeuvres pendant la durée du contrat, pour des motifs d'esthétique et de technique, aux fins de recadrage, agrandissement, diminution de taille ou autre, notamment pour permettre une présentation homogène ou pour améliorer la qualité éditoriale en cas de publication (notamment dans la presse, dans les brochures informatives et/ou sur tout autre support ou média de communication publique).

Le concédant reconnaît que la cession du droit de reproduction n'inclut pas le droit à l'exécution répétée et réelle des plans des ouvrages, c'est-à-dire la construction d'un ouvrage identique, et que la cession du droit d'adaptation n'inclut pas le droit d'adapter tout ou partie des plans des ouvrages en vue de construire de nouveaux ouvrages et/ou d'utiliser tout ou partie des oeuvres pour les reproduire de façon modifiée dans le cadre des missions, ces droits n'étant pas compris par la présente cession.

Le concédant reconnaît que le concessionnaire et les auteurs peuvent librement, tant pendant la durée de la concession qu'après son expiration, utiliser l'image de tout ou partie des ouvrages et les oeuvres, à titre de référence ou pour assurer leur promotion et communication, sans préjudice des droits du cessionnaire.

Toute image (photographie, vidéo) de tout ou partie des ouvrages, interne ou externe, prise par le concessionnaire ou l'un des auteurs aux fins susvisées devra ne comporter aucune donnée sensible : systèmes de sécurité ou autres données interdites au public, ni aucune image de personnes, sauf accord préalable et exprès des personnes intéressées.

5.3 Autres droits

A l'expiration de la concession, le concessionnaire accordera au Concédant ou s'il y a lieu, à la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressés, un droit d'exploitation ou d'utilisation de tous les documents, procédures et systèmes pour toute utilisation relative à l'objet de la concession, et ce dans des conditions identiques à celles dont bénéficiait le concessionnaire auprès des tiers titulaires des droits ainsi concédés. Le bénéfice de ce droit et tout transfert y afférant s'opèrent sans indemnité au profit du concessionnaire. Les droits et taxes éventuellement applicables sont supportés par le concessionnaire.

L'Opérateur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les bénéficiaires ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission, à moins que cette communication ne soit rendue obligatoire par les lois ou les règlements en vigueur.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

L'Opérateur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la réglementation. Les polices d'assurance souscrites doivent présenter des garanties suffisantes au regard des missions confiées par le présent contrat à l'Opérateur. L'Opérateur communiquera une copie de ces polices à première réquisition de la Collectivité.

L'Opérateur s'assure que les entreprises agissant à sa demande et sous son contrôle dans le cadre de l'Opération d'aménagement ont également souscrit les contrats d'assurance correspondant à l'objet de leurs interventions.

PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION DES TERRAINS, IMMEUBLES, BAUX COMMERCIAUX

Dès que la concession de revitalisation commerciale et artisanale est exécutoire, l'Opérateur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition de terrains, d'immeubles bâtis, de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux conformément aux articles 2 b) et 2 c de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale.

7.1 Acquisitions amiables

L'Opérateur procède aux négociations, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis, les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux situés dans le périmètre de l'Opération de revitalisation commerciale.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis du directeur départemental des finances publiques y compris en dessous des seuils de consultation en vigueur sur choix de la Collectivité

7.2 Acquisitions par voie de préemption

Recours au droit de préemption urbain

Dans le cadre des articles L.213-3 et R.213-1 à R.213-3 du code de l'urbanisme, la Collectivité délègue à l'Opérateur l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'Opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1.

L'Opérateur exerce ce droit dans les conditions fixées par le titre 1^{er} du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par la Collectivité concédante en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré.

Recours au droit de préemption commercial

La Collectivité concédante délègue à l'Opérateur concessionnaire l'exercice du droit de préemption commercial sur le périmètre de l'Opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1.

L'Opérateur exerce ce droit, dès que la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

7.3 - Mise en demeure d'acquiescer dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre d'un emplacement réservé, le cas échéant

En cas d'accord amiable sur le prix d'acquisition, la Collectivité concédante pourra prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Opérateur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable sur le prix d'acquisition, entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Opérateur s'engage à acquiescer auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat fixé par le juge de l'expropriation, majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

7.4 - Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Le Concédant s'engage, si l'Opérateur en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'Opération au bénéfice de l'Opérateur .

L'Opérateur établit, aux frais de l'Opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

La présente concession de revitalisation vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L. 411-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après.

En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Opérateur.

7.5 - Suivi et contrôle des acquisitions foncières

- , L'Opérateur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions d'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse, le cas échéant, ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.
- De façon générale et dans les conditions de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, l'Opérateur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.
- Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession de revitalisation commerciale (Annexe n° 23), l'Opérateur en informera, sans délai la collectivité concédante

7.6 - Relocalisation des occupants

Lorsque, pour réaliser sa mission, l'Opérateur concessionnaire acquiert des immeubles bâtis, il assure en liaison avec la Collectivité et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, la relocalisation définitive de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relocalisation provisoire.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Collectivité concédante, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

L'Opérateur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'Opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'Opération.

ARTICLE 8- PRESENTATION DES AVANT-PROJETS

- 1) Dans le cadre de l'Objet de la concession de revitalisation et pour répondre au Programme général prévu à l'article 1 ci-dessus l'Opérateur conçoit un ou plusieurs avant-projet(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

- 2) Les Projets d'Exécution approuvés par la Collectivité concédante doivent être conformes aux avant-projets.
- 3) Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.
- 4) Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR L'OPERATEUR CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale, l'Opérateur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment, le cas échéant, du code de la commande publique.

Une mise en concurrence des marchés de travaux, y compris pour un Opérateur de droit privé en principe non soumis au code de la commande publique est requise.

Le Concédant sera représenté avec voix consultative au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de l'Opérateur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

- 1) L'Opérateur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'Opérateur concessionnaire et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents et, le cas échéant, toute autre personne destinataire des ouvrages pourront avoir communication, sur leur demande, de toutes les pièces contractuelles et documents ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Opérateur concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante et toute personne destinataire des ouvrages.

- 2) L'Opérateur concessionnaire est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.
- 3) Le Concédant autorise par ailleurs l'Opérateur concessionnaire à intervenir sur son domaine public et privé pour la réalisation du Programme général.

ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS

L'Opérateur suit les contentieux liés à l'Opération objet du présent contrat et en informe régulièrement la Collectivité

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Opérateur dans l'exécution de la concession de revitalisation commerciale est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'Opération objet de la présente convention.

Après l'expiration de la concession de revitalisation commerciale, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 18 ci-après.

ARTICLE 12 – LES CESSIONS / LES MISES EN LOCATIONS

12.1 les cessions

Chaque année, l'Opérateur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé dans les conditions prévues à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

12.1.1 les cessions de terrains et d'immeubles

Dans le secteur opérationnel (Annexe 1) ; les terrains et immeubles, acquis à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation dans le cadre de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale peuvent faire l'objet de cessions à des personnes dans la perspective de développer des activités commerciales, économiques ou de services de proximité.

L'Opérateur concessionnaire informe préalablement la Collectivité concédante de tout projet de cession.

L'Opérateur notifie à la Collectivité, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 29 ci-après.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 13 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet répond aux objectifs de l'Opération de revitalisation commerciale ouvre droit pour l'Opérateur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

12.1.2 les cessions de terrains et des immeubles expropriés

Les modalités de cession de terrains et immobiliers expropriés sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Ce cahier des charges de cession ou de concession est établi par l'Opérateur et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

- 1°) Le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'Opération a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L.411-2 du code de l'expropriation.
- 2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Opérateur et des utilisateurs pendant la durée des travaux et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.
- 3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droits ou ayants-cause à quelque titre que ce soit.

12.1.3 les cessions de fonds commerciaux et artisanaux

Dans le secteur opérationnel (Annexe 1) ; les fonds commerciaux ou artisanaux, acquis à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation dans le cadre de la présente concession de revitalisation commerciale, peuvent faire l'objet de cessions à des personnes dans la perspective de développer des activités commerciales, économiques ou de services de proximité.

L'Opérateur concessionnaire informe préalablement la Collectivité concédante de tout projet de cession de fonds commerciaux et artisanaux.

12.1.4 les cessions à l'expiration de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale

A l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'Opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement à la Collectivité concédante.

12.2 les mises en location

12.2.1 les mises en location de biens fonciers et immobiliers

Dans le secteur opérationnel (Annexe 1) ; les biens fonciers et immobiliers, acquis à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation dans le cadre de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale, peuvent faire l'objet de location ou de sous location à des personnes dans la perspective de développer des activités commerciales, économiques ou de services de proximité.

12.2.2 les mises en location de fonds commerciaux et artisanaux

Dans le secteur opérationnel (Annexe 1) ; les fonds commerciaux ou artisanaux, acquis à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation dans le cadre de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale, peuvent faire l'objet de sous location, de location gérance ou de gérance libre à des personnes dans la perspective de développer des activités commerciales, économiques ou de services de proximité.

12.3 le choix des cessionnaires et des locataires (commerces)

Toute cession, toute mise en location ne peut être mise en œuvre qu'après appel à candidatures. La collectivité agréée d'ores et déjà la cession des murs destinés à la SAS Eure-et-Loir Développement ou tout autre structure juridiquement ou capitalistiquement liée.

L'Opérateur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que les conditions financières de la cession ou de la mise en location.

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet répond aux objectifs de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale ouvre droit pour l'Opérateur concessionnaire à compensation des conséquences financières qui en résultent.

Si la Collectivité concédante impose des conditions financières de cession ou de mise en location différentes de celle prévues par l'Opérateur, l'Opérateur concessionnaire aura droit à compensation des conséquences financières qui en résultent.

PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

ARTICLE 13 - FINANCEMENT DE L'OPERATION

13.1 Les charges supportées par l'Opérateur pour la réalisation de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale sont couvertes, en premier lieu, par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

13.2 L'Opérateur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, **l'Opérateur pourra notamment bénéficier de subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale.**

Une convention signée par l'Opérateur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention ainsi que les conditions dans lesquelles l'Opérateur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

13.3 Participation de la Collectivité au coût de l'Opération

Le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à l'annexe financière (TVA éventuellement due en sus) compte tenu des éléments du projet au jour de la signature de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale.

La participation d'équilibre est estimée à _____ € et sera versée prévisionnellement au plus tard le 30/06 de chaque exercice sur la durée de la concession soit par fractions de 1/6. Les modalités de versement pourront être ajustées par les parties pour s'adapter aux besoins réels de trésorerie de l'opération.

13.4 L'Opérateur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'Opération de revitalisation commerciale.

13.5 L'Opérateur gère distinctement la trésorerie de l'Opération au mieux de l'intérêt de l'Opération de revitalisation commerciale en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Opérateur, ou avec les comptes propres de l'Opérateur ou avec un établissement financier.

L'Opérateur impute à l'Opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'Opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

En cas de financement sur ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération au taux de _____ %.

ARTICLE 14 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en application des articles L.300-5 du code de l'urbanisme et, le cas échéant, de L.1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Opérateur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'Opération objet de la présente concession.

14.1 Ainsi qu'il est dit aux articles L.300-5 du code de l'urbanisme et L.1523-2 du CGCT, l'Opérateur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 30/06, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 15 ci-après,
- le plan global de trésorerie actualisé de l'Opération défini à l'article 15 ci-après,

- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.5 et 12 ci-avant,
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'Opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
- le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 13
- le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 13, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant de la collectivité qui se prononce par un vote.

14.2 La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

14.3 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Opérateur, la Collectivité concédante peut demander une modification du Programme général, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Opérateur pour cette modification sont imputés au compte de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale.

ARTICLE 15 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

L'Opérateur établit un « état » prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'Opération, objet de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

15.1 L'état prévisionnel annuel comporte notamment :

- **En dépenses**, les acquisitions de terrains, le coût des travaux à la charge de l'Opérateur, les frais résultants de l'intervention des personnes prévues à l'article 9, les indemnités prévues à l'article 10, les frais financiers et les imputations forfaitaires par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 17 ci-après.
- **En recettes**, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités à verser à l'Opérateur au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement et les participations dues par la Collectivité concédante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

15.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité et, le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par la Collectivité concédante ainsi que le montant des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 13.2 ci-avant et la ou les dates de leur versement.

15.3 L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie prévisionnels de l'Opération doivent être établis dès que le compte rendu annuel des comptes est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 30 novembre de chaque année.

ARTICLE 16 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 18, la Collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

La Collectivité concédante s'engage également à mettre à la disposition de l'Aménageur le produit des emprunts qu'elle aurait contracté pour la réalisation de l'opération, l'Aménageur ayant l'obligation de prendre en charge le paiement des annuités dans le cadre de l'opération.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de l'Aménageur.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 17 au profit de la Collectivité concédante. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de « l'état » prévisionnel défini à l'article 18 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par la Collectivité aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

ARTICLE 17- MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'OPERATEUR

17.1 L'Opérateur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession de revitalisation commerciale et artisanale mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente convention.

17.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale l'Opérateur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue ou dans le cas d'une modification du programme.

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

Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies.

17.3 Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Opérateur pour cette Opération, notamment dans le cas où la durée de la concession de revitalisation commerciale et artisanale serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du Programme général telle que prévue à l'article 14.3 ci-dessus.

17.4 Les imputations annuelles de l'Opérateur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 17.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par l'Opérateur au compte de l'Opération, sous forme d'acomptes.

Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 15

PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

ARTICLE 18 - EXPIRATION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE A SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, telle que définie à l'article 4, l'Opérateur demandera à la Collectivité concédante de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Opérateur et approuvé par la Collectivité concédante.

Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'Opération.

Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 13.3 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

ARTICLE 19 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

19.1 Rachat - résiliation pour motif d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier à l'Opérateur concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession de revitalisation commerciale et artisanale pour motif d'intérêt général.

19.2 Résiliation amiable

La concession de revitalisation commerciale et artisanale peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où suite à la survenance d'un ou plusieurs des événements, les parties n'auraient pu parvenir à une solution, comme mentionné à l'article 23, permettant de maintenir le présent contrat et de remédier aux conséquences de l'évolution du projet. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

19.3 Résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Opérateur concessionnaire

Si l'Opérateur concessionnaire est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résilié, conformément à l'article L.622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

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

Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la convention de revitalisation commerciale. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Opérateur concessionnaire ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 21 ci-après.

19.4 Résiliation pour faute grave - déchéance

Le Concédant peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'Opérateur concessionnaire.

En cas de manquement grave du Concédant dans l'exécution du présent contrat, la résiliation pour faute de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

19.5 Résiliation de plein droit ne permettant pas son maintien

Le contrat pourra également être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, dans le cas où, au terme d'une période de trois mois laissée à la négociation entre les parties, ces dernières n'auraient pu parvenir à un accord permettant de maintenir le présent contrat et de remédier aux conséquences d'un événement dont le risque n'était pas supporté par l'Opérateur compte tenu de la présente convention et, notamment, de la grille des risques (Annexe 3). La partie la plus diligente informera l'autre partie de sa décision par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception. Dans ce cas et sauf meilleur accord entre les parties, la résiliation aura les mêmes effets juridiques et financiers qu'une résiliation pour motif d'intérêt général.

ARTICLE 20 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

Dans tous les cas d'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Opérateur concessionnaire, selon les modalités ci-après définies.

1) En cas d'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale au terme prévu à l'article 4 ci-dessus,

La Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation ou des règles d'urbanismes applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation.

Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la seule valeur vénale telle qu'estimée d'un commun accord par les parties. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge. Toute contestation sur la valeur venale fixée par l'Expert interviendra dans le cadre de l'article 30 du présent contrat, sans que cela ne fasse obstacle au transfert.

2) En cas d'expiration anticipée de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la seule valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge. Toute contestation sur la valeur venale fixée par l'Expert interviendra dans le cadre de l'article 30 du présent contrat sans que cela ne fasse obstacle au transfert sans que cela ne fasse obstacle au transfert.

3) Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements conclus de bonne foi par les parties au contrat et pris par l'Opérateur concessionnaire pour l'exécution de sa mission ; la liste de ces engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture.

L'Opérateur concessionnaire fera l'obligation à chacune des personnes liées à elle par des contrats afférents à l'Opération de revitalisation commerciale objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité concédante après expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de l'Opérateur concessionnaire refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition de l'Opérateur concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession de revitalisation commerciale et artisanale.

La Collectivité devra se substituer à l'Opérateur concessionnaire, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

Toutefois, sur demande expresse de la Collectivité et pour une durée limitée, l'Opérateur concessionnaire pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

4) En cas de liquidation judiciaire de l'Opérateur concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par l'Opérateur concessionnaire et figurant dans le patrimoine de l'Opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à d'autres personnes que la Collectivité concédante comme indiqué au Programme général.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Opérateur concessionnaire à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 21 ci-après. Toute contestation sur la valeur venale fixée par l'Expert interviendra dans le cadre de l'article 30 du présent contrat sans que cela ne fasse obstacle au transfert .

ARTICLE 21- CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

A l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

21.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'opérateur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens de l'Opérateur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

L'imputation des charges de l'Opérateur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 17 ci-dessus.

Toutefois, en cas de rachat ou de résiliation sauf pour faute grave, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Opérateur une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 % de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Opérateur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Opérateur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 17 ci-dessus.

21.2. Arrêté des comptes de l'Opération de revitalisation commerciale

A l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale pour quelque motif que ce soit et que l'Opération de revitalisation commerciale soit ou non achevée, l'Opérateur établira un arrêté des comptes de l'Opération de revitalisation commerciale permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'Opération, d'arrêter le solde d'exploitation s'il y a lieu, et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Opérateur jusqu'à l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, dont l'Opérateur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 25 sur les pénalités.

21.2.1 Solde d'exploitation

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

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part avant l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale dans les conditions stipulées à l'article 20.

EN MOINS :

- *L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par l'Opérateur concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Opérateur exigibles contractuellement ;*
- *La TVA dont est éventuellement redevable l'Opérateur Concessionnaire au titre de l'Opération.*

21.2.2 Solde des financements repris par la Collectivité concédante

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- *Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, sur tous les emprunts ;*
- *Les avances consenties par la Collectivité concédante.*

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par l'Opérateur sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.

Si le solde des financements est positif, l'Opérateur doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

21.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession de revitalisation commerciale et artisanale

21.3.1 En cas de résiliation de la concession de revitalisation commerciale et artisanale prononcée par la Collectivité pour motif d'intérêt général ou pour faute grave de la Collectivité et en l'absence de faute de l'Opérateur

La Collectivité devra indemniser parfaitement et intégralement l'Opérateur du préjudice subi du fait de la résiliation pour motif d'intérêt général ou pour faute grave de la Collectivité en l'absence de faute de l'Opérateur.

L'indemnisation portera à la fois :

- Sur les dépenses utiles à l'Opération exposées par l'Opérateur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ; et
- Sur le manque à gagner subi par l'Opérateur en raison de la cessation anticipée.

Cette partie de l'indemnité sera égale à 10 % des sommes prévues à l'article 17 dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé.

21.3.2 En cas de résiliation pour faute grave de l'Opérateur

La résiliation pour faute de l'Opérateur prive ce dernier de tout droit à indemnisation.

21.3.3 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Opérateur

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Opérateur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Opérateur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'Opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier « bilan » prévisionnel présenté par l'Opérateur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 14 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'Opération.

21.3.4 En cas de cessation anticipée du contrat pour tout autre cas que ceux visés aux articles 21.3.1 à 21.3.3

La Collectivité devra indemniser l'Opérateur du fait de la résiliation anticipée de la concession de revitalisation artisanale et commerciale.

Cette indemnisation portera sur les dépenses utiles à l'Opération exposées par l'Opérateur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat.

21.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Opérateur à la Collectivité ou par la Collectivité à l'Opérateur, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, l'Opérateur aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'Opération et de sommes dues par la collectivité, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, le remboursement des avances dont bénéficie l'Opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

21.5 Sort du "boni d'Opération" ou du « mali d'Opération »

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 22 – EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

22.1 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, et à poursuivre ensemble l'objectif de maintien des équilibres économiques qui ont présidé à sa passation tels qu'ils résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe 3).

Elles s'engagent à mettre en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le Programme général de l'Opération, son calendrier, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'Opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte-rendu annuel à la collectivité locale. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat, dans le respect des dispositions du Code de la commande publique.

22.2 Enfin, il est rappelé que, de façon générale, pour tous les points non abordés dans le présent contrat, les parties se référeront aux dispositions du Code de la commande publique.

ARTICLE 23 - REPARTITION DES RISQUES ET REEXAMEN DES CONDITIONS DE L'OPERATION

L'Opération est menée aux risques de l'Opérateur, dans les limites fixées à la présente convention et notamment à la grille des risques et annexée aux présentes (Annexe 3).

Tous les risques non mentionnés dans la grille des risques sont réputés être assumés totalement par l'Opérateur, sauf à constituer un cas de force majeure.

En cas de survenance d'un évènement bouleversant durablement l'équilibre économique du contrat et impliquant une renégociation eu égard à la grille des risques, les parties se rencontreront à l'initiative de la plus diligente afin d'assurer le maintien du contrat.

A cet égard, le Concédant pourra décider de modifier le montant de la participation prévue à l'article 13.3 pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions juridiques, techniques ou économiques extérieures aux parties.

En cas d'échec de la renégociation, le contrat pourra être résilié par l'une ou l'autre des Parties.

ARTICLE 24 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par la collectivité concédante à l'Opérateur, comme toute somme due par l'Opérateur à la collectivité concédante, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points

ARTICLE 25 - PENALITES

En cas de manquement aux obligations mises à la charge de l'Aménageur par le Contrat, en l'absence de Force majeure, et sans mise en demeure, la Collectivité peut lui infliger des sanctions financières sous forme de pénalités d'un montant forfaitaire dans les conditions définies ci-dessous :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Défaut de transmission du compte rendu annuel au Concédant dans les délais	100 €/jour après le 30/06 après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de 15 jours calendaires après sa notification
Défaut de transmission de l'état prévisionnel des dépenses et des recettes dans les délais	200 €/jour après le 31/10 si demande de participation et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de 15 jour calendaire après sa notification 200€/jour après le 30/11 si absence de demande de participation et après mise

	en demeure restée infructueuse passé un délai de 15 jour calendaire après sa notification
Faute grave caractérisée par le défaut de demande d'agrément avant toutes opérations de cession ou de location ou par le non-respect de l'agrément délivré.	50 000 € sans mise en demeure préalable et obligation de demander un agrément en sus sous peine de résiliation de la convention

Les pénalités sont plafonnées à 5% de la rémunération totale.

Par ailleurs, l'Opérateur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde dans l'exécution de sa mission.

En cas de faute commise par l'Opérateur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la collectivité concédante pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

ARTICLE 26 - CESSIION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

Toute cession totale ou partielle de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, tout changement d'Opérateur, doivent faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

Faute par l'Opérateur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute grave.

ARTICLE 27 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Opérateur en application du présent contrat seront versées sur un compte ouvert au nom de la Société _____ (RIB annexé au contrat)

ARTICLE 28 - INTERPRETATION

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 1523-2 du CGCT ou à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 29 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente concession, la collectivité concédante désigne son Maire [ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale], avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord de la collectivité concédante sur les attributaires des locaux commerciaux.

Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 30 – REGLEMENT DES LITIGES

Les parties conviennent de s'efforcer de régler à l'amiable tous les différends qui naîtraient de l'interprétation ou de l'application du présent contrat.

Si à l'issue de cette première phase d'échanges, les parties ne parviennent pas à régler le différend, la partie la plus diligente doit engager une médiation avant tout contentieux.

En l'absence d'accord à l'issue de la procédure amiable, le litige est soumis au Tribunal administratif d'Orléans.

Fait à

Le

En 2 exemplaires originaux

Pour L'Opérateur

Pour la Collectivité concédante

Pièces annexées

- Annexe 1 du Contrat : programme général
- Annexe 2 du Contrat : bilan financier prévisionnel
- Annexe 3 du Contrat : grille des risques