



MAIRIE de LACAZE
6 Place du Château

COMMUNE DE LACAZE

CONTRAT DE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC PAR AFFERMAGE POUR LA GESTION ET L'EXPLOITATION D'UN CAMPING A LACAZE

La commune de Lacaze, forte de son histoire a entrepris la restauration de son château dans le cadre d'un programme culturel afin d'en faire un lieu de rencontre au sein des Hautes Terres d'Oc.

Souhaitant conforter une dynamique pérenne, la commune de Lacaze a acquis un terrain au cœur du village afin de créer, en 1997, un camping municipal qui doit être un centre d'attraction important pour la vie et l'animation de la cité.

La commune de Lacaze a, par délibération en date du 17 décembre 2021, décidé de déléguer la gestion desdits biens par le biais d'une délégation de service public par affermage.

Ce projet s'inscrit dans une démarche globale de revitalisation de la commune. Des projets complémentaires en matière de tourisme et de développement économique sont initiés notamment un gîte de groupe et un restaurant à proximité.

Entre les soussignés :

La commune de Lacaze représentée par son Maire, Monsieur Alain Ricard, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 25/05/2020

d'une part, ci-après l'autorité délégante ou la collectivité délégante.

Et

la, sise 7 Rue du Pont Vieux, 81330 LACAZE / Siret

d'autre part, ci-après le délégataire

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 – OBJET GÉNÉRAL DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la délégation par affermage de la collectivité délégante au délégataire de la gestion et l'exploitation du camping nommé « Le Jardin » à Lacaze.

Art. 2 – DÉFINITION JURIDIQUE DU CONTRAT

Par le présent contrat, la collectivité délégante confie au délégataire le soin exclusif d'assurer, à ses risques et périls, la gestion et la continuité du service public à l'intérieur du périmètre de délégation.

Article 2.1 : Le délégataire, pour l'exécution du service, utilisera les biens et équipements d'exploitation nécessaires au fonctionnement du service, appartenant à la collectivité délégante conformément aux lois et règlements en vigueur.

Article 2.2 : La collectivité délégante conserve le contrôle du service et doit, en conséquence, pouvoir obtenir du délégataire tous renseignements nécessaires à l'exercice de ses droits et obligations.

Article 2.3 : La gestion du service inclut l'exploitation, l'entretien et la surveillance des installations ainsi que les relations avec les clients visiteurs.

Article 2.4 : Le délégataire est autorisé à percevoir auprès des usagers un prix, fixé dans les conditions ci-après stipulées, destiné à couvrir les charges d'exploitation qu'il supporte.

Article 2.5 : Le délégataire verse à la collectivité délégante une redevance annuelle dont le montant est fixé conformément aux dispositions du présent contrat. Elle est calculée de manière à couvrir le montant de l'amortissement des équipements immobiliers réalisés par la collectivité délégante et à compenser l'utilisation des biens et équipements d'exploitation par le délégataire à hauteur maximale de 8 400 € annuels. Ce montant pourra être révisé annuellement en fonction des investissements réalisés.

Article 2.6 : Le délégataire est responsable de l'exploitation du service qu'il assure ainsi que de toutes les conséquences dommageables qui pourraient en résulter conformément aux dispositions du présent contrat.

Article 2.7 : Le délégataire fera son affaire de la poursuite ou de la résiliation, à ses frais, des contrats éventuellement en cours à la date de prise d'effet de la délégation et concernant l'exploitation du service.

Art. 3 – DURÉE DU CONTRAT ET PÉRIODE D'EXPLOITATION

Article 3.1 - Durée

Le présent contrat est conclu pour une durée de 3 ans. Il prend effet à compter du 1^{er} mars 2022, l'échéance étant fixée au 31 décembre 2024 sauf résiliation anticipée qui pourra être décidée, par l'une ou l'autre des parties, à l'issue d'un entretien de bilan saisonnier se tenant fin septembre.

Article 3.1.1 – Les frais supplémentaires au 1^{er} janvier 2025 découlant de retards imputables au délégataire dès le début d'exploitation du service sont pris en charge par celui-ci.

Article 3.1.2 – Les frais supplémentaires au 1^{er} janvier 2025 découlant de retards imputables à l'autorité délégante (notamment sur les travaux affectant les biens immobiliers affermés) ou au caractère non exécutoire du présent contrat sont pris en charge par celle-ci.

Article 3.1.3 – Dans les autres cas, la collectivité et le délégataire conviennent en commun des modalités de prise en charge.

Article 3.1.4 – En cas de désaccord, il sera fait application de la procédure décrite au chapitre 9 du présent contrat

Dans les cas exposés au 3.1.2 et 3.1.3 ci-dessus, une révision exceptionnelle des conditions financières de la redevance annuelle décidée d'un commun accord entre les parties au présent contrat pourra donner lieu à la conclusion d'un avenant aux présentes dispositions contractuelles. A défaut d'accord entre les parties, les modalités de cette révision exceptionnelle seront fixées dans les conditions prévues au chapitre 9 du présent contrat relatif au règlement amiable des litiges.

Article 3.2 – Période d'exploitation

La période d'exploitation annuelle est fixée du 1^{er} janvier au 31 décembre avec obligation d'ouverture minimale du 1^{er} avril au 30 septembre et vacances scolaires (a minima, les fins de semaine en avril, mai, juin et septembre et vacances scolaires et 7 jours / 7 en juillet et août).

La période d'ouverture (y compris minimale) sera appelée à varier afin de tenir compte de circonstances météorologiques défavorables avérées ou de toute autre circonstance relevant des justifications énoncées à l'article 12 ci-après.

CHAPITRE 2 – DÉFINITION DU SERVICE

Art. 4 – DESCRIPTION DES ÉQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS AFFERMÉES

Article 4.1 – La description et la localisation (sections cadastrales concernées et superficie) des équipements et installations affermés strictement nécessaires à l'exploitation du service figurent en annexe 1 du présent contrat. Elles comprennent :

- Le terrain de 22 emplacements dont :
 - 5 chalets bois équipés (cf liste)
 - 5 bungalows en toile équipés (cf liste)
 - 10 emplacements nus
 - 1 piscine hors sol, (annexe 2)
 - 1 aire de vidange de camping-cars
- L'espace bâtementaire dit « Espace logement »,
- L'espace bâtementaire dit « Espace Sanitaires », (annexe 3)
- Un local à usage d'accueil
- Le parking d'entrée (à maintenir en libre accès « visiteurs »),
- Les éléments mobiliers inventoriés, (annexe 4)

Un état des lieux des équipements et installations affermées sera établi contradictoirement au moment de la prise d'effet du présent contrat. Après signature de ce document, le délégataire est réputé avoir accepté en l'état les équipements et installations affermées sans possibilité de recours contre la collectivité délégante pour quelque motif et à quelque moment que ce soit. Le délégataire reconnaît en outre ne pouvoir exiger aucuns travaux ou réparations autres que ceux expressément mis à la charge de la collectivité délégante par le présent contrat.

Article 4.2 – Modification du périmètre de service :

Article 4.2.1 – L'autorité délégante est habilitée, lorsque des considérations économiques ou techniques ou lorsque la préservation de l'intérêt général le justifient, à modifier le périmètre du présent contrat.

Article 4.2.2 – Toute modification du périmètre du service ouvre droit à une renégociation des conditions financières du présent contrat par la conclusion d'un avenant.

Art. 5 – MISSIONS CONFIIÉES AU DÉLÉGATAIRE

Article 5.1 – Missions générales :

Article 5.1.1 – Dans le cadre du présent contrat, le délégataire s'engage à développer une politique d'exploitation du service affermé conforme à sa vocation et de nature à favoriser un large accès au public. Il s'engage à assurer la sécurité, le bon fonctionnement et la continuité, la qualité et la bonne organisation des missions spécifiques telles que visées à l'article 5-2 ci-après qui lui sont confiées.

Article 5.1.2 – Le délégataire devra exploiter le service en professionnel compétent et y apporter tout son temps et ses soins de sorte à le faire prospérer.

Article 5.1.3 – Le délégataire disposera, sans préjudice du droit de contrôle reconnu à la collectivité délégante, d'une liberté totale pour l'organisation de son exploitation, sous réserve toutefois du strict respect des principes d'égalité des usagers, de continuité du service et des prescriptions du présent contrat notamment en matière de tarification, d'horaires d'ouverture, de niveau de qualité minimale attendu des prestations, ainsi

que de toutes les prescriptions que la collectivité délégante pourrait à tout moment imposer en considération de la préservation de l'intérêt public.

Article 5.1.4 – Le délégataire sera seul responsable de toute contravention ou autre action qui pourrait être constatée par quelque autorité que ce soit à l'occasion de l'exploitation du service qui lui est confié. D'une manière générale, il fera son affaire de l'ensemble des risques et litiges directement ou indirectement liés à l'exploitation et de toutes leurs conséquences à l'exception de prescriptions normatives nouvelles liées aux bâtiments et installations affermés.

Article 5.1.5 – Le délégataire devra veiller à ne rien faire ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la diminution du rendement ou la cessation d'exploitation, même provisoire, du service affermé.

Article 5.2 – Missions spécifiques :

Article 5.2.1 – Conformément à l'objet général du présent contrat tel que précisé dans l'article 1 susvisé, le délégataire s'engage à développer un concept de service visant à préciser les conditions d'accueil du public (en matière d'informations touristiques et d'exploitation de l'espace « Hébergement » notamment) tant d'un point de vue organisationnel (jours d'ouverture, amplitude d'ouverture, périodicité, affectation des moyens humains selon les différents postes à pourvoir) que d'un point de vue qualitatif (liens avec l'office de tourisme intercommunal, confort du séjour...).

Article 5.2.2 – Le délégataire s'engage en outre à développer ou à encourager ponctuellement sur le site des animations à vocation festive, culturelle et environnementale et des activités physiques de pleine nature.

Les animations à vocation festive, culturelle et environnementale feront l'objet d'un partenariat à développer avec les associations de LACAZE contribuant elles-mêmes d'ores et déjà de par leur objet social à l'animation du village. Les modalités de ce partenariat seront arrêtées d'un commun accord entre le délégataire et les associations.

Le délégataire aura en outre toute latitude pour développer, en sus du partenariat susvisé, des animations spécifiques.

Concernant les animations spécifiques organisées à la demande de la collectivité délégante, le délégataire pourra solliciter financièrement le donneur d'ordre en vue de compenser l'exercice de cette mission de service public.

Article 5.3 – Evolution des missions :

Le délégataire pourra faire toute proposition pour l'évolution et l'amélioration des missions qui lui sont confiées ou l'aménagement d'activités annexes. Ces missions, qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable et expresse de l'autorité délégante, ne devront entraîner aucune charge financière pour celle-ci, ni mettre en cause la qualité et la continuité du service public.

CHAPITRE 3 – EXPLOITATION DU SERVICE

Art. 6 – PRINCIPES D'EXPLOITATION

Article 6.1 – Exclusivité du service :

Article 6.1.1 – Pendant la durée du présent contrat, le délégataire a le droit exclusif d'assurer les missions qui lui sont confiées auprès des usagers du service.

Article 6.1.2 – Le délégataire a seul le droit d'utiliser les biens affermés à l'exception du parking d'entrée à maintenir en libre accès « visiteurs ».

Article 6.2 – Continuité du service public :

Article 6.2.1 – Le délégataire est tenu d'assurer la continuité du service qui lui est confié.

Article 6.2.2 – L'autorité délégante devra être informée immédiatement de toute interruption de l'exploitation, quelle qu'en soit la cause (hors circonstances météorologiques avérées), supérieure à 7 jours, qui n'aurait pu être prévue.

Article 6.2.3 – Tout arrêt pour raison technique ou pour quelque cause que ce soit, supérieur à 7 jours, devra être prévu en accord avec l'autorité délégante.

Article 6.2.4 – En cas d'arrêt du service, le délégataire pourra voir sa responsabilité recherchée dans les conditions prévues dans le présent contrat, sauf dans les hypothèses suivantes :

- destruction totale des équipements et biens affermés,
- arrêt du service dû à un manquement de l'autorité délégante à l'une quelconque des obligations de faire ou de ne pas faire lui incombant au titre du présent contrat et présentant pour le délégataire un caractère de force majeure,
- événement extérieur, indépendant de la volonté du délégataire, imprévisible et qui rend impossible la poursuite de l'exécution du contrat.

Article 6.3 – Conventions passées par le délégataire - Sous-traitance :

Article 6.3.1 – A la date d'effet du présent contrat, le délégataire reprend toutes les obligations contractées par l'autorité délégante, pour la gestion du service, que celle-ci lui a fait connaître.

Article 6.3.2 – L'autorité délégante admet que le délégataire puisse sous-traiter des tâches qui lui sont confiées, après autorisation, à condition qu'il conserve l'entière responsabilité du service. Le silence de l'autorité délégante sous quinzaine à compter de la réception de la demande par lettre recommandée avec accusé de réception emporte autorisation de la sous-traitance.

Article 6.3.3 – Le délégataire conserve, en toutes circonstances la responsabilité totale vis-à-vis de l'autorité délégante de la parfaite réalisation des obligations qu'il a souscrites au titre de l'exploitation. A ce titre, il s'assure personnellement de la mise en œuvre et veille à la coordination de l'exécution et du contrôle complet de l'ensemble des services concourant au bon fonctionnement de l'ensemble de l'affermage.

Le délégataire ne peut en aucun cas se prévaloir de la mauvaise exécution du sous-traitant pour s'exonérer de ses obligations envers l'autorité délégante, l'acceptation du tiers considéré demeurant sur ce point indifférente.

Article 6.4 – Hygiène, sécurité et bruit :

Article 6.4.1 – Le délégataire est tenu d'utiliser les équipements et biens affermés conformément à la réglementation en vigueur, présente et à venir, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et de bruit. Il est personnellement chargé de l'obtention de toutes les autorisations et de l'accomplissement de toutes les formalités requises à cet effet.

Article 6.4.2 – La collectivité délégante reste cependant responsable de l'obtention des autorisations administratives conditionnant l'existence même de l'activité affermée, à savoir le cas échéant :

- Autorisations d'urbanisme,
- Autorisations liées aux établissements recevant du public et mise en œuvre de l'agenda d'accessibilité programmée.

Art. 7 – MODALITÉS SPÉCIFIQUES D'EXPLOITATION

Article 7.1 – Périodes et horaires d'ouverture :

La période d'exploitation se situe du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année civile avec obligation d'ouverture minimale du 1^{er} avril au 30 septembre et vacances scolaires (à minima, 3 jours fin de semaine en avril, mai, juin et septembre et vacances scolaires et 7 jours/7 en juillet et août).

La période d'ouverture (y compris minimale) sera appelée à varier afin de tenir compte de circonstances météorologiques défavorables avérées ou de toute autre circonstance relevant des justifications énoncées à l'article 12 ci-après.

Au-delà des périodes d'ouverture minimale, les dates d'ouverture seront définies par le délégataire en concertation avec l'autorité délégante en fonction des objectifs de rentabilité du site et des manifestations associatives organisées sur le territoire communal.

Article 7.2 – Politique tarifaire :

Les tarifs des services sont proposés par le délégataire de façon à assurer l'équilibre de l'exploitation. Il devra informer la collectivité délégante de la gamme complète des prestations qu'il envisage et des tarifs qu'il propose.

Article 7.3 – Gestion du personnel :

Article 7.3.1 – Régime du personnel :

Le délégataire recrute et affecte au fonctionnement du service le personnel en nombre suffisant et doté des qualifications nécessaires pour remplir les missions confiées par le présent contrat. Une liste du personnel sera communiquée chaque année au 1^{er} juin à l'autorité délégante.

Dans la gestion de son personnel, le délégataire est tenu au strict respect de la législation applicable (mode de recrutement, durée du travail, hygiène et sécurité, ...)

Le personnel est exclusivement rémunéré par le délégataire, charges sociales et patronales, autres frais et taxes compris.

Article 7.3.2 – Sort du personnel en fin de contrat :

A l'expiration du présent contrat, la situation des personnels est du ressort du seul délégataire.

Article 7.4 – Fournitures et fluides :

Le délégataire prendra à son compte, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent contrat, l'ensemble des abonnements, frais d'installation et d'usage des compteurs d'eau et d'électricité et plus généralement toutes autres sources de fluides ou d'énergie dont il acquittera de façon régulière les primes et cotisations de sorte que la collectivité délégante ne soit jamais inquiétée à ce sujet.

Il sera laissé toute latitude au délégataire pour faire installer à ses frais, s'il le juge pertinent, pendant la durée de l'affermage, ligne téléphonique et réseau Internet. Les abonnements et consommations découlant de ces installations seront à la charge exclusive du délégataire.

Toute modification du système d'assainissement individuel (notamment augmentation de la capacité du prétraitement) rendue nécessaire pour l'exploitation du service pendant la période d'application du présent contrat sera supportée tant techniquement que financièrement par l'autorité délégante. Un avenant au contrat déterminera en conséquence le nouveau montant de redevance dû par le délégataire destiné à couvrir l'amortissement du nouvel équipement. Ce montant sera déterminé dans la limite de l'économie générale du présent contrat.

Article 7.5 – Règlement intérieur :

Le délégataire établit le projet de règlement intérieur qui fixe les principales dispositions relatives au fonctionnement du service. Il est destiné à assurer une meilleure information aux usagers.

Ce document est soumis à l'approbation de la collectivité délégante au moins 15 jours avant l'entrée en vigueur du présent contrat.

Il est affiché par le délégataire à l'entrée des bâtiments affermés. Il sera par ailleurs annexé au présent contrat. Toute modification ultérieure du règlement intérieur sera soumise à l'approbation de la collectivité délégante. Un affichage spécial des tarifs en vigueur sera enfin effectué de manière à être clairement lisible par les usagers.

CHAPITRE 4 – ENTRETIEN - TRAVAUX

Art. 8 – ENTRETIEN COURANT DES BIENS AFFERMÉS ET RÉPARATIONS

Article 8.1 – Entretien courant :

Après avoir pris possession des lieux et biens affermés dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en vigueur du présent contrat, le délégataire assure à ses frais, le nettoyage et l'entretien courant des équipements immobiliers et mobiliers entrant dans le champ de l'affermage et notamment :

- l'entretien courant des éléments mobiliers mis à disposition.
- l'entretien courant et le maintien en parfait état de propreté de tous les locaux (sols, vitres, cloisons, plafonds, menuiseries intérieures et extérieures, barrière d'entrée). Le délégataire veille dans le même temps régulièrement à l'enlèvement et à l'évacuation des déchets.
- l'entretien courant, aussi souvent que nécessaire, des espaces verts (pelouses, maintien des hauteurs et largeurs des haies, taille des arbres) inclus dans le périmètre de la délégation (cf partie « bleutée » *annexe 1* du présent contrat). L'autorité délégante, par exception, prendra à sa charge l'entretien courant du parking d'entrée « visiteurs ».
- l'entretien et analyses de la piscine dont l'usage est réservé au bien affermé.
- l'entretien de l'aire de vidange de camping-cars.
- le contrôle annuel des extincteurs.
- l'entretien, les analyses et la vidange, si besoin, du système d'assainissement privatif du bien affermé à

hauteur d'un tiers des coûts.

L'ensemble des travaux d'entretien courant doit contribuer à maintenir, durant toute la durée de l'affermage, les biens et équipements affermés en parfait état de fonctionnement et d'exploitation effective. Les travaux sont effectués en conformité avec la réglementation en vigueur notamment avec les règles d'hygiène, de sécurité et de bruit applicables à l'activité affermée.

Article 8.2 – Travaux de réparations :

Les travaux de petites réparations (entendues comme les réparations n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 606 du Code Civil visé ci-après dans l'article 10 du présent contrat) effectués sur les biens et équipements affermés sont à la charge exclusive du délégataire. Ils sont exécutés dans les plus brefs délais dès lors que le défaut en est constaté contradictoirement entre l'autorité délégante et le délégataire sur le fondement de l'état des lieux rédigé à l'entrée en affermage. Toute latitude est alors laissée au délégataire d'agir ultérieurement contre les auteurs des dégâts.

Article 8.3 – Exécution d'office :

Faute par le délégataire de pourvoir à l'entretien courant et aux petites réparations des biens affermés, la collectivité délégante peut faire procéder aux frais et charges du délégataire à l'exécution des travaux nécessaires au fonctionnement du service, après une mise en demeure, réalisée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée en tout ou partie infructueuse dans un délai de huit jours calendaires à compter de sa réception par le délégataire.

En cas de mise en danger des personnes, telle que définie à l'article 223-1 du Code Pénal, la collectivité délégante est habilitée à intervenir sans délai, sans préjudice des poursuites pénales éventuellement ouvertes.

Art. 9 – TRAVAUX DE RENOUVELLEMENT DES BIENS ET ÉQUIPEMENTS AFFERMÉS

Article 9.1 – Biens de retour :

Le délégataire doit renouveler à ses frais les équipements, mobiliers et matériels affermés devenus inutilisables pour quelque raison que ce soit, y compris l'usure normale et vétusté, de telle sorte que le parc des équipements, mobiliers et matériels affermés soit toujours au moins égal à celui qui a été confié au délégataire.

Les équipements, mobiliers et matériels ainsi acquis sont la propriété directe et immédiate de la collectivité délégante.

A cet effet, le délégataire constituera dans ses comptes d'exploitation une provision pour renouvellement et travaux suffisante.

Article 9.2 – Biens de reprise :

Les biens de reprise entendu comme ceux utiles mais non indispensables à l'affermage sont renouvelés aux seuls frais du délégataire. Ainsi acquis, ils demeureront la propriété du délégataire jusqu'à l'expiration du présent contrat.

Art. 10 – TRAVAUX DE GROSSES RÉPARATIONS

Les travaux de grosses réparations entendues, selon l'article 606 du Code Civil, comme affectant l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale et plus généralement au titre du présent contrat les travaux de toiture, de murs et de dispositif d'assainissement individuel sont effectués régulièrement, exception faite des dispositions de l'article 606 du Code Civil, par l'autorité délégante et à ses frais afin de les maintenir en permanence en bon état d'usage et de fonctionnement.

Le délégataire conserve toutefois une obligation de surveillance et d'alerte. Il lui revient d'informer l'autorité délégante dans les plus brefs délais de tout dysfonctionnement constaté susceptible d'engendrer à terme des travaux de grosses réparations.

La collectivité délégante s'abstient, sauf urgence absolue justifiée pour la sauvegarde des biens affermés ou la poursuite d'exploitation, de faire procéder aux travaux de grosses réparations pendant la période d'ouverture minimale telle que déterminée par le présent contrat. En cas de désaccord, il est fait application de la procédure prévue au chapitre 9 du présent contrat.

Lorsque la réalisation de ces travaux nécessite une interruption de l'exploitation, la collectivité délégante prend à sa charge les conséquences financières de cette interruption pour le délégataire.

CHAPITRE 5 – CONDITIONS FINANCIÈRES

Art. 11 – CADRE GÉNÉRAL DE LA REDEVANCE

Le délégataire et la collectivité délégante se sont accordés sur le prix de revient de la prestation affermée. Les ressources correspondant à ces prix de revient permettent au délégataire d'assurer l'équilibre financier de l'affermage dans des conditions normales de fréquentation, eu égard aux charges des différents postes de prestations fournies.

En contrepartie de la mise à disposition des équipements, le délégataire versera une redevance annuelle d'affermage d'un montant de 8 400 €.

Un bonus annuel pourra être versé par la collectivité en fonction du chiffre d'affaires constaté selon les comptes rendus prévus aux articles 15.2 et 15.3 :

- 500 € pour un chiffre de 30 000 €,
- 1 000 € pour un chiffre de 45 000 €.

Les impôts et taxes liés à l'exploitation du service confié au délégataire sont à sa charge exclusive.

Art. 12 – RÉVISION EXCEPTIONNELLE DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA REDEVANCE

L'ensemble des conditions financières est soumis à réexamen sur production par le délégataire des justifications nécessaires dans les cas suivants :

- en cas de modification notable et durable de la fréquentation du service,
- dans tous les autres cas de nature à modifier l'économie générale du contrat.

Le montant de la redevance annuelle fera par ailleurs l'objet d'une révision entérinée par avenant au présent contrat si pour toute raison de nature administrative, l'autorité délégante se trouvait dans l'incapacité contradictoirement constatée à la prise d'effet de l'affermage de mettre à disposition la totalité des biens affermés visés à l'article 4 du présent contrat et à ses annexes.

A défaut d'accord sur les modalités de révision exceptionnelle de la redevance, cette révision sera poursuivie dans les conditions prévues au chapitre 9 du présent contrat relatif au règlement amiable des litiges.

Art. 13 – RÈGLEMENT DE LA REDEVANCE

Le délégataire s'acquitte du montant de la redevance auprès de l'autorité délégante en un versement mensuel effectué au 15 du mois civil suivant. Plus précisément, le règlement s'effectue auprès du Centre des Finances Publiques de Castres sur présentation du titre de recettes émis par la collectivité délégante.

Art. 14 – DÉPÔT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent contrat mises à la charge du délégataire, ce dernier s'engage à verser à l'entrée en affermage à l'autorité délégante qui le reconnaît, un dépôt de garantie d'un montant de 3 500,00 € (soit 50% de la première redevance annuelle non proratisée). Cette somme sera conservée par la collectivité délégante pendant toute la durée du présent contrat jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les indemnités de quelque nature qu'elles soient que le délégataire pourrait devoir à la collectivité délégante à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels. Il sera restitué dans un délai maximal de deux mois à compter du départ du délégataire ou du terme normal du présent contrat, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à l'autorité délégante et des sommes dont celle-ci pourrait être tenue au lieu et place du délégataire ainsi que des sommes nécessaires à la remise en état des lieux, le tout sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

CHAPITRE 6 – CONTRÔLES DE L'AUTORITÉ DÉLÉGANTE SUR LE DÉLÉGATAIRE

Art. 15 – COMPTES-RENDUS

Pour permettre la vérification et le contrôle du fonctionnement des conditions financières et techniques du présent contrat d'affermage, le délégataire produit chaque année au plus tard au 15 novembre auprès de l'autorité délégante un compte-rendu technique, un compte de résultat et un document d'analyse des dépenses et des recettes. L'exercice annuel se définit sur la période allant du 1^{er} juin de l'année N jusqu'au 31 mai de l'année N+1.

Pour l'année 2022, première année du contrat, des comptes rendus intermédiaires arrêtés au 31 août seront transmis à l'autorité délégante au plus tard le 30 septembre 2022.

La non-production de l'ensemble de ces comptes rendus constitue une faute contractuelle sanctionnée dans les conditions définies au chapitre 8 du présent contrat.

Article 15.1 – Compte-rendu technique :

Au titre du compte-rendu technique, le délégataire doit fournir au titre de l'exercice annuel écoulé les indications qui lui semblent utiles et relatives à :

- l'évolution générale de l'état des biens matériels et équipements exploités ; en particulier les mouvements ayant affecté la provision pour renouvellement des équipements prévue à l'article 9.1 susvisé,
- l'évolution des activités,
- les statistiques détaillées sur le nombre et l'origine des visiteurs par mois,
- les modifications éventuelles de l'organisation des prestations,
- l'effectif du service et la qualification des agents,
- les documents de maintenance et d'entretien,
- les rapports de contrôle réglementaires.

Un état des lieux contradictoire pourra être effectué chaque année au 15 novembre à la première demande d'une des deux parties au présent contrat.

Article 15.2 – Compte de résultat :

Un compte d'exploitation certifié par un comptable agréé retraçant l'ensemble des opérations afférentes à l'exécution de la mission de service public est établi pour chaque exercice annuel par le délégataire.

Il compte notamment :

- à son crédit : les produits d'exploitation,
- à son débit : les charges d'exploitation.

Le solde de ce compte fait apparaître l'excédent ou le déficit d'exploitation.

Le délégataire est tenu de communiquer à l'autorité délégante les pièces comptables, les registres et tous autres documents justificatifs nécessaires au contrôle de l'exploitation.

Article 15.3 – Document d'analyse des dépenses et des recettes :

Ce document mentionne les conditions économiques générales de l'année d'exploitation écoulée. Il précise :

- en dépenses : le détail par nature des dépenses et leur évolution par rapport à l'exercice antérieur, tant en fonctionnement qu'en investissement.
- en recettes : le détail des recettes par nature et leur évolution par rapport à l'exercice antérieur tant en fonctionnement qu'en investissement.

Le document mettra en évidence, si besoin, les cas ou motivations appelant une discussion avec l'autorité délégante sur un éventuel réexamen des conditions financières du présent contrat d'affermage.

Art. 16 – RAPPORT SUR LA QUALITÉ DU SERVICE

Afin de permettre un contrôle de la qualité du service confié au délégataire, ce dernier transmet, au plus tard au 15 novembre de chaque année, à la collectivité délégante un rapport annuel retraçant l'ensemble des éléments nécessaires à l'appréciation de cette qualité et son évolution vis-à-vis des années antérieures et des estimations prévisionnelles de la première année.

Pour l'année 2022, un rapport intermédiaire sur la qualité du service est attendu au plus tard au 15 novembre 2022.

Art. 17 – MODALITÉS DE CONTRÔLE DE L'AUTORITÉ DÉLÉGANTE

La non-production des comptes-rendus visés à l'article 15 et du rapport visé à l'article 16 constitue une faute contractuelle sanctionnée dans les conditions définies au chapitre 8 du présent contrat.

Les sous-traitants éventuellement autorisés peuvent être soumis aux mêmes obligations de transmission des documents sus-énoncées ou aux mêmes modalités que celles précisées ci-après.

De manière générale, l'autorité délégante peut procéder à toute vérification utile sur pièce et sur place afin de s'assurer que le service est exploité dans les conditions prévues au présent contrat et que les intérêts contractuels de la collectivité délégante sont sauvegardés.

Plus précisément, pendant la durée d'exploitation du service, la collectivité délégante exerce notamment un contrôle de l'entretien, un contrôle des règles d'hygiène et de sécurité et des règles sanitaires et un contrôle quantitatif et qualitatif de la prestation. Ces contrôles peuvent être exercés à tout moment et, éventuellement, par l'intermédiaire d'agents spécialisés ou de toute personne mandatée à cet effet par la collectivité délégante.

CHAPITRE 7 – RESPONSABILITÉS - ASSURANCES

Art. 18 – RESPONSABILITÉS ET ASSURANCES DE LA COLLECTIVITÉ DÉLÉGANTE

La collectivité délégante assure être assurée pour tous les dommages pouvant être causés par les immeubles, équipements, matériels lui appartenant, consécutifs à incendie, explosion et risques assimilés, dégâts des eaux, vol et risques habituels ouverts par une police multirisques usuelle.

Elle déclare être assurée pour tous les dommages subis ou causés de son fait et de celui des personnes dont elle répond et qui pourraient être amenées à intervenir dans les bâtiments et les espaces extérieurs affermés.

Art. 19 – RESPONSABILITÉS ET ASSURANCES DU DÉLÉGATAIRE

Article 19.1 – Assurances

Article 19.1.1 – Le délégataire devra souscrire et communiquer à la collectivité délégante des contrats comportant la clause d'assurance pour compte commun étant entendu que les deux parties renoncent réciproquement à recours.

Article 19.1.2 – Le délégataire devra souscrire une assurance couvrant tous les risques locatifs, incendie, explosion, dégât des eaux afférents aux espaces bâtimentaires et installations affermées, les risques spéciaux (tempête, grêle, etc...) ainsi que les risques résultant de l'exploitation et des activités exercées telles que visées aux articles 5.1 et 5.2 susvisés.

L'assurance sera souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable.

En ce qui concerne les équipements, biens mobiliers et matériels appartenant au délégataire, ce dernier déclare être assuré ou faire son affaire de tous dommages causés aux équipements, mobiliers et matériels lui appartenant dans les lieux objet du présent contrat, pour tout dommage consécutif à incendie, explosion et risques assimilés, dégâts des eaux, vols et risques habituels couverts par une police multirisque usuelle.

Article 19.1.3 – Le délégataire adresse à l'autorité délégante chaque police et avenant d'assurance dans un délai de trente jours calendaires à compter de leur signature. De même, il lui adresse annuellement dans un délai d'un mois à compter de son règlement une attestation d'assurance.

Article 19.1.4 – L'autorité délégante pourra exiger à toute époque la justification du paiement régulier des primes d'assurance par le délégataire. Cette communication n'engagera en rien la responsabilité de la collectivité délégante si, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de la prime de ces assurances s'avéraient insuffisants.

Article 19.2 – Obligation en cas de sinistre

En cas de sinistre, le délégataire devra prendre toutes dispositions pour qu'il y ait le moins d'interruption possible dans l'exécution du service et des missions et activités objets de l'affermage, que ce soit du fait du sinistre ou du fait des travaux de remise en état engagés à la suite du sinistre.

En cas de sinistre affectant les immeubles et équipements affermés, l'indemnité versée par les compagnies d'assurances est intégralement affectée à la remise en état de ces biens, sans affecter en rien l'estimation de leur valeur avant le sinistre.

Les travaux de remise en état doivent commencer immédiatement après le sinistre, sauf cas de force majeure ou d'impossibilité liée aux conditions d'exécution des expertises.

Article 19.3 – Clauses générales

Il doit être prévu dans le ou les contrats d'assurances souscrits par le délégataire, ou le cas échéant par la collectivité délégante que :

- les compagnies d'assurances ont communication des termes du présent contrat afin de rédiger en conséquence leurs garanties ;
- les compagnies ne peuvent se prévaloir des dispositions de l'article 113-3 du code des assurances, pour retard de paiement des primes de la part du délégataire, que trente jours après la

notification à la collectivité de ce défaut de paiement. La collectivité délégante a la faculté de se substituer au délégataire défaillant pour effectuer ce paiement sans préjudice de son recours contre le défaillant.

Chaque année, avant la date d'échéance du contrat d'assurance, le délégataire doit procéder à une réactualisation des garanties.

Article 19.4 – Responsabilités

Article 19.4.1 – Le délégataire est responsable du fonctionnement du service et des activités dans le cadre des dispositions du présent contrat. Il fera son affaire personnelle de tous les risques et les litiges pouvant provenir du fait de son exploitation. La responsabilité de la collectivité délégante ne pourra être recherchée à l'occasion de litiges provenant de la gestion du délégataire.

Article 19.4.2 – Le délégataire sera seul responsable vis-à-vis des tiers de tous accidents, dégâts, dommages, de quelque nature que ce soit, causés par les équipements et matériels mis en place pour l'exploitation du service sauf cas de force majeure démontré.

Article 19.4.3 – Les garanties individuelles ne doivent comporter aucune limitation dans les dommages causés aux personnes.

CHAPITRE 8 – MESURES COERCITIVES

Art. 20 – PÉNALITÉS DE RETARD

Article 20.1 – Dans les conditions prévues aux articles 20.2 et 20.3 ci-dessous, faute pour le délégataire de remplir les obligations qui sont imposées par le présent contrat, et sans préjudice des sanctions coercitives ou résolutoires applicables, des pénalités pourront lui être infligées par l'autorité délégante.

Article 20.2 – Exploitation du service : En cas de retard dans l'entrée en fonctionnement du service, d'interruption générale ou partielle du service, de non-conformité de l'exploitation aux prescriptions techniques applicables, de non-respect des règles de sécurité, de négligence dans le renouvellement ou l'entretien des équipements et matériels, et après une mise en demeure restée infructueuse en tout ou partie pendant huit jours calendaires, le délégataire peut être redevable, sur simple décision de la collectivité délégante, d'une indemnité forfaitaire égale à 20,00 € par jour calendaire de retard à compter du 9^{ème} jour.

Article 20.3 – Production des comptes : En cas de non-production des comptes et documents prévus aux articles 15 et suivants du présent contrat, et huit jours calendaires après une mise en demeure restée infructueuse, le délégataire peut être redevable, sur simple décision de la collectivité délégante, d'une indemnité forfaitaire de 10,00 € par jour calendaire de retard à compter du 9^{ème} jour.

Article 20.4 – En cas de danger des personnels, l'indemnité est due à compter du jour de la constatation de l'infraction par l'autorité délégante, sans préjudice des poursuites pénales éventuelles ouvertes.

Art. 21 – MISE EN RÉGIE PROVISOIRE

Article 21.1 – En cas de faute grave du délégataire, et notamment si la continuité du service n'est pas appliquée en toutes circonstances, sauf cas de force majeure, de destruction des ouvrages, de retard imputable à la collectivité délégante ou de circonstances indépendantes de la volonté du délégataire, l'autorité délégante pourra prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le service par tous moyens qu'elle jugera bon.

Article 21.2 – La mise en régie provisoire sera précédée d'une mise en demeure adressée au délégataire et restée infructueuse dans un délai de huit jours calendaires. L'autorité délégante pourra alors prendre possession de tous les éléments matériels et immatériels nécessaires à l'exploitation.

Art. 22 – MESURES D'URGENCE

Article 22.1 – Outre les mesures prévues aux articles susvisés, la collectivité délégante pourra, en cas de carence grave du délégataire, de menace à l'hygiène ou à la sécurité publique, et de mise en danger des personnes, prendre toute mesure adaptée à la situation, y compris la fermeture temporaire de l'exploitation.

Article 22.2 – Les conséquences financières de ces décisions sont à la charge du délégataire, sauf cas de force majeure, destruction des ouvrages, retard imputable à la collectivité délégante ou circonstances indépendantes de la volonté du délégataire.

Art. 23 – DÉCHÉANCES – SANCTIONS RÉVOCATOIRES

Article 23.1 – En cas de manquement grave du délégataire à l'une quelconque des obligations souscrites dans le cadre du présent contrat ayant fait l'objet d'une mise en demeure de réparer dans un délai de dix jours calendaires et restée infructueuse, la collectivité délégante a la faculté de prononcer la déchéance du délégataire.

Article 23.2 – Le présent contrat sera également résilié de plein droit, sans aucun préavis ni formalité et sans aucune indemnité, dans les hypothèses suivantes ayant trait à la situation du délégataire :

- cessation de paiement,
- jugement de redressement judiciaire,
- liquidation judiciaire.

Article 23.3 – L'application des sanctions révoquées ne fait pas obstacle à l'exercice de toutes actions civiles ou pénales contre le délégataire.

Article 23.4 – En cas de déchéance ou de mise en œuvre de sanctions révoquées, les suites seront mises par la collectivité délégante au compte du délégataire.

CHAPITRE 9 – RÈGLEMENT AMIABLE DES DIFFÉRENTS

Article 24.1 – Si un différend subvient entre le délégataire et la collectivité délégante, le délégataire expose dans un mémoire les motifs du différend et toutes les conséquences de nature administrative, technique et financière qui en résultent selon lui. Ce mémoire est transmis par lettre recommandée avec accusé de réception à la collectivité délégante. Dans tous les cas et nonobstant l'existence de ce différend, le délégataire doit poursuivre l'exploitation du service fidèlement selon les directives émanant de l'autorité délégante ou relevant du présent contrat.

Article 24.2 – L'autorité délégante notifie au délégataire sa proposition pour le règlement du différend dans un délai de vingt jours calendaires à compter de la date de réception du mémoire du délégataire.

Article 24.3 – L'absence de proposition de l'autorité délégante dans ce délai équivaut à un rejet de la demande du délégataire.

Article 24.4 – Dans le cas où le délégataire ne s'estimerait pas satisfait de la décision de la collectivité délégante, il doit dans un délai de dix jours calendaires à compter de cette décision, qu'elle soit implicite ou explicite, saisir du différend une commission de conciliation composée de trois personnes.

Article 24.5 – A cet effet, le délégataire et la collectivité délégante disposent d'un délai de vingt jours calendaires pour nommer chacun un conciliateur. A défaut de nomination dans ce délai, le ou les conciliateurs sont nommés par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, à la requête de la partie la plus diligente. Les deux conciliateurs ainsi nommés désignent d'un commun accord dans un délai de huit jours calendaires le président de la commission de conciliation. A défaut d'entente dans ce délai, le président de la commission de conciliation est nommé par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Article 24.6 – La commission une fois constituée dispose d'un délai de trente jours calendaires pour entendre les parties. Requérir auprès d'elles toutes les informations pertinentes et leur proposer une solution amiable de règlement de leur différend.

Article 24.7 – Dans le cas où dans un délai de vingt jours calendaires, cette proposition ne rencontrerait pas l'assentiment des parties ou dans le cas où, dans ce même délai, la commission de conciliation ne ferait pas de proposition, le différend serait alors soumis au Tribunal Administratif de Toulouse, à la requête de la partie la plus diligente.

CHAPITRE 10 – FIN DU CONTRAT D'AFFERMAGE

Art. 25 – CONTINUITÉ DU SERVICE EN FIN DE CONTRAT

Article 25.1 – A l'expiration du présent contrat, la collectivité délégante se substitue au délégataire pour tout ce qui concerne l'exploitation du service et le fonctionnement des activités affermées.

Article 25.2 – La collectivité délégante est alors subrogée dans les droits du délégataire.

Art. 26 – INTUITU PERSONAE

Article 26.1 – Le délégataire ne peut céder tout ou partie des obligations mises à sa charge, à quelque titre que ce soit ou sous quelques modalités que ce soit, sans autorisation et accord préalable, exprès et écrit de la collectivité délégante.

Article 26.2 – Le non respect des dispositions du présent article entraîne de plein droit la résiliation du présent contrat dans les conditions prévues à l'article 27 ci-après.

Art. 27 – RÉILIATION DU CONTRAT POUR DES MOTIFS TIRÉS DU NON-RESPECT DES CLAUSES D'AFFERMAGE

Article 27.1 – La collectivité délégante peut mettre fin au contrat d'affermage avant son terme normal pour des motifs tirés du non-respect des clauses d'affermage.

La décision ne peut prendre effet qu'après un délai minimum de trois mois à compter de la date de sa notification, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au lieu du domicile du délégataire.

Dans ce cas, le délégataire a droit à une indemnisation de préjudice subi. Le montant des indemnités sera défini d'un commun accord par les parties. Il correspond notamment aux éléments suivants :

- amortissements financiers relatifs aux installations du présent contrat et restant à la charge du délégataire à la date de la résiliation ;
- valeur des stocks que la collectivité délégante souhaite racheter ;
- autres frais et charges engagés en temps normal par le délégataire nécessaires à la bonne exécution du présent contrat jusqu'à la date de prise d'effet de la réalisation ;
- montant des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats de prêts ou de crédit-bail ;

En cas de désaccord entre les parties sur le montant des indemnités éventuellement dû, le Tribunal Administratif de Toulouse sera seul compétent.

Article 27.2 – Les biens et installations affermées font l'objet d'un retour immédiat à la collectivité délégante dans les conditions prévues à l'article 28 ci-après.

Art. 28 – SORT DES BIENS EN FIN DE CONTRAT

Article 28.1 – Biens de retour :

Article 28.1.1 – Deux mois avant l’expiration du présent contrat, les parties arrêtent et estiment après expertise les travaux d’entretien ou de remise en état des biens et équipements, matériels affermés qui font partie intégrante du service que le délégataire est tenu d’exécuter avant l’expiration de l’affermage.

Article 28.1.2 – La collectivité délégante n’est tenue de verser aucune indemnité d’aucune sorte au délégataire lors du retour des biens, équipements et matériels affermés

Article 28.2 – Biens de reprise :

Article 28.2.1 – La collectivité délégante pourra reprendre, contre indemnité, les biens nécessaires à l’exploitation, financés en tout ou partie par le délégataire et ne faisant pas partie intégrante de l’affermage. Elle aura notamment la faculté de racheter les biens immobiliers, les biens mobiliers, matériels ainsi que les approvisionnements correspondant à la marche normale de l’exploitation.

Article 28.2.2 – La valeur des biens de reprise sera fixée à l’amiable ou à défaut à dire d’expert, et payée dans les 30 jours calendaires suivant leur reprise par la collectivité délégante.

Article 28.3 – Biens propres :

Article 28.3.1 – Tous les autres biens, non visés aux articles précédents, qui ne sont pas strictement nécessaires à l’exploitation, pourront être rachetés par la collectivité délégante après accord des parties.

Article 28.3.2 – La valeur de ces biens sera fixée à l’amiable ou à défaut à dire d’expert, et payée dans les 30 jours calendaires suivant leur reprise par la collectivité délégante.

CHAPITRE 11 – DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 29 – CESSION DU CONTRAT D’AFFERMAGE

Toute cession partielle ou totale du contrat d’affermage, tout changement de cocontractant ne peut avoir lieu qu’en vertu d’une autorisation résultant d’une décision de l’assemblée délibérante de la collectivité délégante. Faute d’autorisation, les conventions de substitution sont entachées d’une nullité absolue.

Art. 30 – ELECTION DE DOMICILE

Les parties au contrat font élection de domicile à l’adresse indiquée en tête des présentes pour l’exécution du présent contrat et de ses suites.

Fait, en trois exemplaires originaux, à LACAZE, le 28 février 2022

Pour la collectivité délégante,

Alain RICARD
Maire de LACAZE

Pour le délégataire,

.....
Gérant(e)