



sarreguemines

CONCESSION DE SERVICE

Galerie commerciale « Carré Louvain »

ENTRE

LA VILLE DE SARREGUEMINES

ET

SEBL GRAND EST



SEBL
Grand Est

	<p>• SELARL CARADEUX CONSULTANTS - INTER BARREAUX</p> <p>NANTES • Manny, 19 bis rue de la Nouë Bras de Fer 44200 Nantes • Case Palais n°217 • Tél. 02 40 20 68 80 • Fax 02 40 20 51 68 avocats@caradeux-consultants.fr • www.caradeux-consultants.fr</p>
---	---

SOMMAIRE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	6
ARTICLE 1 : OBJET	6
ARTICLE 2 : DOCUMENTS CONTRACTUELS	6
ARTICLE 3 : PRISE D'EFFET - DUREE	6
ARTICLE 4 : INTUITU PERSONAE	7
ARTICLE 5 : RESPECT DES TEXTES EN VIGUEUR	7
ARTICLE 6 : EXCLUSIVITE	7
CHAPITRE II : OBJET ET ETENDUE DE LA CONCESSION	8
ARTICLE 7 : PERIMETRE PHYSIQUE DE LA CONCESSION	8
ARTICLE 8 : MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	8
ARTICLE 9 : DELAIS D'ENTREE EN EXPLOITATION	8
9.1 Début de l'exploitation	8
9.2 Modification du délai d'entrée en exploitation	8
ARTICLE 10 : AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	11
ARTICLE 11 : RECOURS, RETRAIT OU NON OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	12
CHAPITRE III : BIENS IMMOBILIERS	15
ARTICLE 12 : DESIGNATION DE LA GALERIE COMMERCIALE A ACQUERIR PAR LE CONCESSIONNAIRE	15
ARTICLE 13 : SORT DES BIENS A LA FIN DE LA CONCESSION	15
ARTICLE 14 : ENTRETIEN, REPARATION, RENOUELEMENT	15
ARTICLE 15 : MISE AUX NORMES ET CHANGEMENT DE REGLEMENTATION	15
CONDITIONS FINANCIERES	16
ARTICLE 16 : COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL	16
ARTICLE 17 : REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE	16
ARTICLE 18 : REDEVANCE VERSEE PAR LE CONCESSIONNAIRE	16
ARTICLE 19 : FOURNITURE D'ENERGIE ET DE FLUIDES	16
ARTICLE 20 : REGIME FISCAL	16
ARTICLE 21 : GARANTIE D'EMPRUNT	17
ARTICLE 22 : REVISION ET REEXAMEN DE LA CONVENTION	17

CHAPITRE IV : RESPONSABILITES - ASSURANCES19

ARTICLE 23 : RESPONSABILITES – ASSURANCES	19
23.1 Responsabilité civile et assurance responsabilité civile	19
23.2 Assurance « dommages aux biens »	19
23.3 Autres assurances	19
23.4 Justification des assurances	19
ARTICLE 24 : CONTENTIEUX	20

CHAPITRE V : INFORMATION ET CONTROLE.....21

ARTICLE 25 : INFORMATION DU CONCEDANT	21
ARTICLE 26 : PRODUCTION D'UN RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITE	21
ARTICLE 27 : CONTROLE SUR PLACE ET SUR PIECES.....	22
ARTICLE 28 : COMITE DE SUIVI.....	22
ARTICLE 29 : CONTROLE DE L'EXECUTION DES TRAVAUX DE TOUTES NATURE ...	22
29.1 Etablissement des projets et des plans	22
29.2 Documents à remettre après la réception des travaux	23

CHAPITRE VI : SANCTIONS, FIN DE LA CONVENTION.....24

ARTICLE 30 : SANCTION PECUNIAIRE	24
ARTICLE 31 : RESILIATION DE LA CONVENTION	24
31.1 Résiliation à l'initiative du CONCEDANT	24
31.1.1 Résiliation anticipée pour motif d'intérêt général	24
31.1.2 Résiliation pour faute du CONCESSIONNAIRE.....	25
31.2 Résiliation d'un commun accord entre les deux parties	25
31.3 Résiliation pour force majeure	26
ARTICLE 32 : ENGAGEMENTS DU CONCESSIONNAIRE VIS-À-VIS DES TIERS.....	27

CHAPITRE VII : DISPOSITION DIVERSES.....28

ARTICLE 33 : REGIME DU PERSONNEL	28
ARTICLE 34 : DOMICILIATION.....	28
ARTICLE 35 : LITIGES.....	28
35.1 Litiges entre le CONCEDANT et le CONCESSIONNAIRE	28
35.2 Recours de tiers à l'encontre du Contrat	29
35.3 Résiliation du Contrat en cas d'annulation, de résolution ou de résiliation par le juge	29

ANNEXES 31

IDENTIFICATION DES PARTIES

Entre les soussignés :

Ville de Sarreguemines, sise 2, rue du Maire Massing, à SARREGUEMINES [57200], représentée par son Maire, Monsieur Marc ZINGRAFF, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil municipal en date du 24 mai 2020.

Ci-après dénommée la « VILLE DE SARREGUEMINES », ou la « VILLE » ou le « CONCEDANT »,

D'une part,

Et

SEBL GRAND EST, Société Anonyme d'économie Mixte, au capital de 4.520.000 euros, immatriculée au RCS de METZ sous le n°358 801 082, dont le siège est 48 place Mazelle 57000 METZ, représentée par son Directeur Général, Monsieur Jérôme BARRIER, dûment habilité à cet effet par une décision du conseil d'administration en date du 12 septembre 2016.

Ci-après dénommée le « CONCESSIONNAIRE »,

D'autre part,

PREAMBULE

1/

La VILLE DE SARREGUEMINES a décidé, par délibération du Conseil municipal en date du 20 janvier 2020, d'externaliser le financement, l'acquisition, le réaménagement et la gestion locative de la galerie commerciale « Carré Louvain » via la conclusion d'un contrat de concession de service.

2/

Le présent contrat de concession de service est conclu conformément aux dispositions des articles L. 1410-1 et suivant du Code Général des Collectivités Territoriales [CGCT] et des articles L. 3120-1 et suivantes du code de la commande publique.

Par délibération en date du 30 novembre 2020, la VILLE DE SARREGUEMINES a :

- approuvé le choix de SEBL Grand Est comme CONCESSIONNAIRE,
- approuvé les termes du présent contrat de concession de service,
- autorisé le Maire à la signer et à prendre toutes mesures nécessaires à son exécution.

Ceci étant exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : OBJET

La VILLE DE SARREGUEMINES confie au CONCESSIONNAIRE, qui l'accepte, dans les conditions ci-après définies, l'acquisition et l'exploitation de la « galerie commerciale « Carré Louvain », dont le périmètre et les caractéristiques sont définis ci-après à l'article 12.

Il est précisé que la galerie commerciale qui sera acquise par le CONCESSIONNAIRE est cédé en état d'être exploité, certains locaux de la galerie commerciale étant occupés par des locataires

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à financer, réaménager [conception et construction], et assurer la gestion locative de ladite galerie commerciale à ses risques et périls.

Le CONCESSIONNAIRE est exclusivement et directement rémunéré par les produits perçus à l'occasion de l'exploitation de la « galerie commerciale « Carré Louvain »..

ARTICLE 2 : DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les documents contractuels sont constitués de la présente concession et des annexes suivantes par ordre de prévalence :

- **Annexe 1** : Périmètre de la concession
 - 1 a) : Plan masse du périmètre physique de la concession
 - 1 b) : Plans et documentation technique de la « galerie commerciale « Carré Louvain »
- **Annexe 2** : Offre remise par le CONCESSIONNAIRE
- **Annexe 3** : Planning de réalisation des travaux de réaménagement
- **Annexe 4** : Comptes d'exploitation prévisionnels
- **Annexe 5** : Détail des frais de gestion appliqués par le CONCESSIONNAIRE
- **Annexe 6** : Détail des flux financiers entre le CONCEDANT et le CONCESSIONNAIRE
- **Annexe 7** : Compromis de vente

En cas de contradiction des documents contractuels, l'ordre de priorité est le suivant : la présente convention, les annexes par ordre décroissant d'importance.

Le présent contrat et ses annexes constituent un ensemble contractuel indissociable.

ARTICLE 3 : PRISE D'EFFET - DUREE

La présente concession prendra effet à compter de sa notification.

Elle est conclue pour une durée de **vingt [20] années** entières et consécutives à compter de sa prise d'effet.

La présente convention ne pourra être prolongée que dans le respect des prescriptions légales et réglementaires qui lui sont ou seront applicables.

Aucune indemnité ne sera versée au CONCESSIONNAIRE en cas de non prorogation ou de non renouvellement de la convention.

ARTICLE 4 : INTUITU PERSONAE

La présente convention ayant été conclue en considération des qualités et capacités professionnelles, techniques et financières du CONCESSIONNAIRE, toute modification de son actionnariat ayant pour effet de le faire passer sous le contrôle d'une autre société est subordonnée à l'accord préalable et exprès de la VILLE, lequel ne peut être refusé que pour un motif d'intérêt général.

Le non-respect des dispositions du présent article autorise le CONCEDANT à résilier la présente convention dans les conditions prévues à l'article 31.1.2.

ARTICLE 5 : RESPECT DES TEXTES EN VIGUEUR

Le CONCESSIONNAIRE assure la gestion du service qui lui est confié d'une manière régulière et continue, en veillant à respecter en tous points les dispositions législatives et réglementaires actuelles ou futures afférentes aux activités, ouvrages et installations faisant l'objet du présent contrat.

ARTICLE 6 : EXCLUSIVITE

Pendant sa durée, la présente convention confère au CONCESSIONNAIRE le droit exclusif d'assurer l'exploitation de la « galerie commerciale « Carré Louvain ».

CHAPITRE II : OBJET ET ETENDUE DE LA CONCESSION

ARTICLE 7 : PERIMETRE PHYSIQUE DE LA CONCESSION

Le périmètre physique de la présente concession figure sur le plan joint en annexe 1 a).

Elle porte exclusivement sur la galerie commerciale « Carré Louvain ».

ARTICLE 8 : MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

La présente concession a pour objet l'acquisition et l'exploitation de la galerie commerciale « Carré Louvain » à Sarreguemines.

De manière générale, le CONCESSIONNAIRE assure la responsabilité de l'exécution de l'ensemble des démarches administratives et juridiques nécessaires à la réalisation de la présente concession.

Le CONCESSIONNAIRE a pour mission :

- d'acquérir la galerie commerciale « Carré Louvain », aux conditions négociées entre la VILLE et l'actuel propriétaire et précisées dans un compromis de vente conclu par la Ville [Annexe 7], le CONCESSIONNAIRE venant se substituer à la VILLE,
- de mobiliser des financements permettant l'opération ;
- de concevoir ou faire concevoir des travaux de réaménagement ;
- d'obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires ;
- de réaliser ou faire réaliser les travaux correspondant ;
- d'assurer l'entretien et la maintenance de la galerie commerciale ;
- d'exploiter la galerie commerciale en louant ses cellules commerciales sur la durée de la concession.

ARTICLE 9 : DELAIS D'ENTREE EN EXPLOITATION

9.1 Début de l'exploitation

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à faire toutes diligences pour acquérir la « galerie commerciale « Carré Louvain » au plus tard le 31 décembre 2020 et d'en débiter l'exploitation dès que possible.

9.2 Modification du délai d'entrée en exploitation

Le délai contractuel fixé à l'article 9.1 ci-dessus pourra être prorogé, dans les conditions prévues au paragraphe suivant.

Les causes légitimes de retard sont limitativement les suivantes :

- les modifications demandées par VILLE DE SARREGUEMINES ou proposées par le CONCESSIONNAIRE et acceptées par VILLE DE SARREGUEMINES ;
- les retards liés à la délivrance d'une autorisation administrative nécessaire à l'exécution du présent contrat de concession résultant d'une nouvelle exigence de VILLE DE SARREGUEMINES, à l'existence d'un recours gracieux ou contentieux ou à un retrait de l'autorisation initiale, sauf si un tel retard résulte d'une faute du principalement imputable au CONCESSIONNAIRE ;
- les retards rencontrés dans la réalisation des formalités administratives et notariales nécessaires à la signature de l'acte authentique de vente, s'ils sont extérieurs au CONCESSIONNAIRE ;
- les retards rencontrés dans l'obtention des financements nécessaires à l'acquisition de la galerie commerciale, dès lors que
 - o le CONCESSIONNAIRE a sollicité du vendeur de la galerie commerciale la possibilité de procéder à un paiement différé avant le 15 décembre 2020 ;
 - o le CONCESSIONNAIRE a déposé auprès des établissements bancaires des demandes de financement au plus tard le 15 décembre 2020 ;
- les injonctions administratives ou juridictionnelles de suspendre ou d'arrêter tout ou partie de l'exécution du contrat de concession et/ou des travaux entrepris par le CONCESSIONNAIRE, si ces injonctions ne sont pas imputables à une faute du CONCESSIONNAIRE ;
- tout retard directement imputable à la VILLE DE SARREGUEMINES ou à toute personne dont la VILLE est responsable ;
- le retard, au-delà du délai légal d'instruction, dans l'obtention des Autorisations Administratives, non imputable au Délégué ;
- en cas d'actes de vandalisme et de dégradation affectant la galerie marchande avant son acquisition par le CONCESSIONNAIRE, ou après si ces actes sont d'une importance telle qu'ils sont assimilables à un cas de force majeure ;
- le fait que l'état existant de la galerie commerciale nécessite des travaux non prévisibles au regard des documents transmis par la VILLE DE SARREGUEMINES ; les cas de force majeure, dont notamment :
 - o l'incendie ou l'explosion ayant une origine extérieure au chantier ;
 - o confinement lié au Covid 19 ou autres pandémies ;
 - o la foudre ;

- les cyclones, inondations, tremblements de terre, mouvements de terrain ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique ;
 - la chute d'aéronefs ;
 - les faits de guerre étrangère sur le territoire français, les faits de guerre civile, d'actes de terrorisme ou de sabotage ;
 - les effets directs ou indirects d'explosions, de dégagements de chaleur, d'irradiations provenant de la transmission de noyaux d'atome ou de radioactivité ;
 - de la grève qu'elle soit générale ou particulière à l'industrie du Bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier, ou qu'elle concerne les services publics de transport dans la mesure où cela entraînerait des perturbations dans le déroulement du chantier ;
 - des injonctions administratives ou judiciaires ayant pour conséquence ou pour effet de suspendre ou arrêter la totalité des travaux ;
 - du respect par le CONCESSIONNAIRE d'obligations liées à la législation relative aux découvertes archéologiques sur le site d'implantation ou de révélation de vices cachés de nature à rendre le terrain impropre à la réalisation de l'opération dans les conditions économiques qui ont présidé à la conclusion du présent contrat de concession ;
 - la découverte d'un défaut de structure, d'une pollution ou d'une contamination quelconque du Terrain ou des constructions découvertes lors des travaux et qui n'auraient pas été révélées au cours des études préalables dont le traitement serait rendu nécessaire par la réglementation en vigueur
- les situations climatiques rendant impossible la poursuite du chantier :
- La hauteur cumulée des précipitations mesurée pendant la période correspondant à la durée totale du chantier dans le poste météorologique le plus proche et qui a été atteinte au moins deux fois dans ce poste pendant la même période au cours des trente années précédant la consultation.
 - La hauteur cumulée des couches de neige pendant la période correspondant à la durée totale du chantier dans le poste météorologique le plus proche et qui a été atteinte au moins deux fois dans ce poste pendant la même période au cours des trente années précédant la consultation

En cas de survenance d'un ou de plusieurs événements constituant des causes légitimes selon le CONCESSIONNAIRE, celui-ci en informe le CONCEDANT par tout moyen et dans les meilleurs délais afin de rechercher à en minorer les effets, et confirme par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout moyen permettant de donner date certaine dans un délai de huit [8] jours à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de la survenance d'un tel événement.

Cette lettre comporte a minima :

- l'identification de la cause légitime et sa justification ;

- les mesures éventuellement envisageables pour limiter les conséquences de la cause légitime sur les délais ;
- une estimation des conséquences prévisionnelles de la cause légitime en matière de délais.

Lors de la survenance d'évènements constituant une cause légitime :

- le délai contractuel de réalisation de la phase réalisation est suspendu pendant la durée de l'évènement ;
- pendant la prorogation accordée au CONCESSIONNAIRE en raison de la survenance d'une cause légitime, VILLE DE SARREGUEMINES ne lui applique pas les pénalités de retard visées à l'article 30 ;
- la VILLE DE SARREGUEMINES prend en charge les conséquences financières desdits retards et/ou augmentation de coûts directs et indirects, si ces retards ou surcoûts lui sont imputables, sur la base des coûts raisonnablement engagés par le CONCESSIONNAIRE et sur présentation de justificatifs, ainsi que des éventuels préjudices qui en résultent pour le CONCESSIONNAIRE. La VILLE DE SARREGUEMINES prend en charge ces coûts au travers d'un paiement direct intervenant dans les 30 jours suivant leur présentation par le CONCESSIONNAIRE.

En cas de dépassement de l'un ou l'autre des délais de l'article 9.1 ci-avant pour un autre motif que ceux visés ci-dessus, le CONCESSIONNAIRE sera redevable des pénalités visées à l'article 30 du présent contrat de concession, et supportera l'ensemble des surcoûts causés par le retard dès lors qu'il en est le principal responsable.

Si le retard pris excède 12 mois [toutes causes de retard confondues et cumulées], ou si l'évènement rend impossible la poursuite de l'exécution du présent contrat, pour quelque cause que ce soit, celui-ci sera résilié, sauf accord des parties pour poursuivre l'exécution du présent contrat, dans les conditions définies :

- à l'article 31.1.2 du présent contrat pour la résiliation pour faute, en cas de faute du CONCESSIONNAIRE,
- à l'article 31.1.1 du présent contrat de concession pour la résiliation pour motif d'intérêt général dans les autres cas.

ARTICLE 10 : AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le CONCESSIONNAIRE doit respecter les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Il incombe au CONCESSIONNAIRE de faire toute diligence afin d'obtenir les autorisations administratives nécessaires aux travaux de réaménagement de la « galerie commerciale « Carré Louvain » et à son exploitation.

Le CONCESSIONNAIRE fait donc son affaire, dans des délais compatibles avec les délais contractuels, des démarches nécessaires à l'obtention desdites autorisations.

Le CONCESSIONNAIRE garde à sa charge les conséquences financières et de délais liées au retard dans l'obtention ou la non obtention des autorisations administratives nécessaires, si ce retard résulte d'une faute de sa part.

La non-obtention des autorisations administratives nécessaires aux travaux de réaménagement de la « galerie commerciale « Carré Louvain » et/ou à son exploitation dans le délai de 6 mois à compter de la date de dépôt de la demande concernée pourra constituer une cause de résiliation du présent contrat de concession.

Dans pareille hypothèse, le régime de la résiliation sera le suivant :

- si la non obtention de l'autorisation administrative concernée est imputable au CONCESSIONNAIRE, les stipulations de l'article 31.1.2 relatives à la résiliation pour faute s'appliqueront ;
- si la non obtention de l'autorisation administrative concernée est imputable à VILLE DE SARREGUEMINES, les stipulations de l'article 31.1.1 relatives à la résiliation pour motif d'intérêt général s'appliqueront ;
- si la non obtention de l'autorisation administrative concernée résulte d'une faute partagée entre VILLE DE SARREGUEMINES et Le CONCESSIONNAIRE, les stipulations de l'article 31.3 relatives à la résiliation pour force majeure s'appliqueront ;
- si la non obtention de l'autorisation administrative concernée résulte d'un fait extérieur aux parties, les stipulations de l'article 31.3 relatives à la résiliation pour force majeure s'appliqueront.

ARTICLE 11 : RECOURS, RETRAIT OU NON OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le présent contrat de concession peut être résilié dans les cas suivants :

- 1) non obtention de l'autorisation administrative concernée purgée de tout recours et tout retrait dans le délai de 8 mois à compter de la date de dépôt de la demande d'autorisation ;
- 2) recours des tiers à l'encontre des autorisations administratives et/ou les actes relatifs au présent contrat [actes détachables] ou à l'encontre du présent contrat.

En cas de survenance des événements visés au 1) et au 2) ci-dessus, les parties se réuniront dans les meilleurs délais afin de déterminer les suites à donner. Pendant cette période de concertation, qui ne pourra excéder 2 mois maximum, le CONCESSIONNAIRE poursuit l'exécution du présent contrat. Au terme du délai de 2 mois au plus tard, les parties devront prendre une des décisions suivantes :

- i) Soit les parties décident de résilier le présent contrat. Celui-ci sera dès lors résilié dans les conditions suivantes :
 - si la résiliation résulte d'une faute du CONCESSIONNAIRE, les stipulations de l'article 31.1.2 relatives à la résiliation pour faute s'appliqueront ;
 - si la résiliation résulte d'une faute de VILLE DE SARREGUEMINES, les stipulations de l'article 31.1.1 relatives à la résiliation pour motif d'intérêt général s'appliqueront ;

- si la résiliation résulte d'une faute partagée entre VILLE DE SARREGUEMINES et Le CONCESSIONNAIRE, les stipulations de l'article 31.3 relatives à la résiliation pour force majeure s'appliqueront ;
 - si la résiliation résulte d'un fait extérieur aux parties, les stipulations de l'article 31.3 relatives à la résiliation pour force majeure s'appliqueront.
- ii) Soit VILLE DE SARREGUEMINES décide de poursuivre l'exécution du présent contrat de concession, à condition qu'elle démontre que la poursuite de l'exécution du contrat est possible. Dans cette hypothèse, il en informera le CONCESSIONNAIRE au plus tard 30 jours à l'expiration de la période de concertation. La poursuite de l'exécution du contrat de concession sera effectuée par Le CONCESSIONNAIRE dans la limite de la disponibilité des financements. VILLE DE SARREGUEMINES assumera par ailleurs le coût de cette poursuite, à condition que l'événement visé au présent article ne résulte pas d'une faute exclusive du CONCESSIONNAIRE.

En l'absence de faute exclusive du CONCESSIONNAIRE, le retard d'exécution serait considéré comme une cause légitime au sens de l'article 9.2 du présent contrat de concession.

Si, à terme, le recours a pour effet de compromettre directement ou indirectement l'exécution du présent contrat de concession, celui-ci sera résilié dans les conditions suivantes :

- si la résiliation résulte d'une faute du CONCESSIONNAIRE, les stipulations de l'article 31.1.2 relatives à la résiliation pour faute s'appliqueront ;
 - si la résiliation résulte d'une faute de VILLE DE SARREGUEMINES, les stipulations de l'article 31.1.1 relatives à la résiliation pour motif d'intérêt général s'appliqueront ;
 - si la résiliation résulte d'une faute partagée entre VILLE DE SARREGUEMINES et Le CONCESSIONNAIRE, les stipulations de l'article 31.3 relatives à la résiliation pour force majeure s'appliqueront ;
 - si la résiliation résulte d'un fait extérieur aux parties, les stipulations de l'article 31.3 relatives à la résiliation pour force majeure s'appliqueront.
- iii) Soit VILLE DE SARREGUEMINES décide de résilier le présent contrat de concession, dans les mêmes conditions de délais que celles prévues au ii) du présent article. Sauf faute manifeste du CONCESSIONNAIRE qui obligerait VILLE DE SARREGUEMINES à prononcer la résiliation sur le fondement de la faute, la résiliation sera traitée dans les conditions prévues par l'article 31.3 du présent contrat de concession relatif à la résiliation pour force majeure.
- iv) Soit VILLE DE SARREGUEMINES décide de suspendre l'exécution du présent contrat de concession, dans les mêmes conditions de délais que celles prévues au ii) du présent article. En pareille hypothèse, la suspension sera considérée comme une cause légitime de retard au sens de l'article 9.2 du présent contrat de concession. Le CONCESSIONNAIRE peut, à tout moment, mettre fin au présent contrat de concession dans les conditions prévues ci-dessus.

CHAPITRE III : BIENS IMMOBILIERS

ARTICLE 12 : DESIGNATION DE LA GALERIE COMMERCIALE A ACQUERIR PAR LE CONCESSIONNAIRE

Le périmètre physique de la galerie commerciale « Carré Louvain » est défini à l'article 7 ci-avant.

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à acquérir la « galerie commerciale « Carré Louvain », aux conditions négociées entre la VILLE et l'actuel propriétaire précisées dans le compromis de vente constituant l'Annexe 5 du présent contrat.

ARTICLE 13 : SORT DES BIENS A LA FIN DE LA CONCESSION

Les biens immobiliers et mobiliers construits et/ou acquis par le CONCESSIONNAIRE constituent des biens de retour dont les montants sont inscrits au compte d'exploitation de la concession. Le CONCESSIONNAIRE précisera les modalités d'amortissement.

Le détail de ces biens de retour devra être présenté sur une liste annexée au rapport annuels visés à l'article 26.

Lesdits biens feront retour au CONCEDANT à la fin de la présente convention, sans versement d'une quelconque indemnité au profit du CONCESSIONNAIRE, hormis la valeur nette comptable des biens de retour non amortis telle qu'établie annuellement dans le rapport annuel d'activités prévu à l'article 26. Un acte notarié constatant la mutation du bien immobilier qui constitue les biens de retour sera conclu au plus tard dans les 3 mois de la fin de la concession. Du montant net dû par le concédant, et correspondant à la VNC, il sera ajouté la TVA au taux en vigueur et il sera déduit les acomptes annuels sur le prix de vente portés au compte du CONCEDANT dans l'annexe 6 [cf. infra. art. 18] et également inscrits dans l'annexe spécifique du rapport annuel visé à l'article 26. Le concédant devra régler au concessionnaire le prix TTC net des acomptes déjà versés ou imputés au jour de la signature de l'acte notarié.

ARTICLE 14 : ENTRETIEN, REPARATION, RENOUVELLEMENT

L'ensemble des opérations d'entretien courant, de nettoyage, et de maintenance préventive ou corrective seront à la charge du CONCESSIONNAIRE.

ARTICLE 15 : MISE AUX NORMES ET CHANGEMENT DE REGLEMENTATION

Le CONCEDANT prend en charge la réalisation et le financement des travaux et prestations nécessaires à la mise en conformité à une nouvelle réglementation et à la mise aux normes des bâtiments, locaux et équipements, notamment en matière de sécurité suite aux changements de réglementation et normes applicables postérieure au dépôt de la demande de permis de construire.

CHAPITRE IV : CONDITIONS FINANCIERES

ARTICLE 16 : COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL

Le CONCESSIONNAIRE assure le financement, le réaménagement, et la gestion locative de la « galerie commerciale « Carré Louvain » qui lui est concédée à ses risques et périls.

Il doit gérer la concession de façon à assurer l'équilibre des comptes.

Cet équilibre a été déterminé selon un compte d'exploitation prévisionnel sur l'ensemble de la durée de la concession, année par année, joint à l'annexe 4 de la présente convention à titre de référence, et correspond à des conditions d'exploitation que le CONCEDANT s'engage à ne pas modifier sans en avoir préalablement informé le CONCESSIONNAIRE. Si une telle modification devait intervenir, il sera fait application des dispositions de l'article 21 ci-après.

Le CONCESSIONNAIRE a intégré dans son compte d'exploitation prévisionnel une participation de 200 000 € HT des autres copropriétaires pour la réalisation de travaux sur les façades, les entrées de la galerie et le couloir de la galerie. Il s'agit de travaux qui relèvent de la copropriété mais qui par exception seront réalisés par le CONCESSIONNAIRE et non le SYNDIC, sous réserve de l'autorisation des copropriétaires. A défaut, le compte d'exploitation prévisionnel sera modifié pour retirer cette recette exceptionnelle.

ARTICLE 17 : REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

La rémunération du CONCESSIONNAIRE est notamment constituée par les ressources tirées de la gestion locative de la « galerie commerciale « Carré Louvain », c'est-à-dire par les loyers perçus des opérateurs économiques à qui seront louées les cellules commerciales de la « galerie commerciale « Carré Louvain ».

ARTICLE 18 : REDEVANCE VERSEE PAR LE CONCESSIONNAIRE

Le CONCESSIONNAIRE verse au CONCEDANT une redevance annuelle en contrepartie de l'exploitation de la « galerie commerciale « Carré Louvain ».

Cette redevance est composée d'une seule part variable calculée comme suit : 50% du résultat net avant impôts, après déduction des pertes antérieures, tel que constaté au compte de résultat de la concession.

Le montant de la redevance est porté chaque année au crédit du CONCEDANT dans l'annexe 6, jointe au rapport annuel d'activité prévu à l'article 26.

La valeur nette comptable des biens de retour non amortis, telle qu'établie dans le premier compte d'exploitation prévisionnel actualisé annexé au rapport annuel d'activité prévu à l'article 26, et correspondant au prix de cession de la « galerie commerciale « Carré Louvain », est portée chaque année, par fraction d'un dix-neuvième, au débit du CONCEDANT dans l'annexe 6.

La redevance est due dès lors que le solde des flux financiers cumulés entre le CONCEDANT et le CONCESSIONNAIRE est positif.

La redevance due au titre d'une année N sera versée au concédant au plus tard un mois après le dépôt du rapport, et en toute hypothèse avant le 1er octobre de l'année N+1.

Le concédant émettra un titre de recettes pour son recouvrement.

ARTICLE 19 : FOURNITURE D'ENERGIE ET DE FLUIDES

Le CONCESSIONNAIRE prend en charge, à la date d'entrée en jouissance de la galerie commerciale, tous les frais relatifs à la fourniture d'énergie et des fluides, notamment : eau, gaz, électricité, téléphone, ainsi que les frais [redevances et/ou taxes] relatifs à l'assainissement et à l'élimination des déchets pour l'ensemble des ouvrages, installations, équipements et matériels nécessaires à la réhabilitation de la « galerie commerciale « Carré Louvain ».

ARTICLE 20 : REGIME FISCAL

Tous les impôts et taxes, quels qu'ils soient et quel qu'en soit le redevable légal, liés à la « galerie commerciale « Carré Louvain » sont à la charge du CONCESSIONNAIRE dès lors qu'i en sera propriétaire.

ARTICLE 21 : GARANTIE D'EMPRUNT

Pour couvrir les besoins de financement du contrat, le CONCESSIONNAIRE peut contracter tout financement externe de court, moyen et long terme nécessaire à la mise en œuvre du contrat. Les frais financiers payés aux établissements bancaires figurent au sein du compte d'exploitation prévisionnel.

A la demande des organismes prêteurs, la VILLE DE SARREGUEMINES accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le CONCESSIONNAIRE pour l'acquisition et le réaménagement de la galerie commerciale, dans la limite édictée par la réglementation en vigueur.

Lorsque le CONCESSIONNAIRE n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part garantie en application du présent article, la VILLE DE SARREGUEMINES inscrit à son budget de l'année à venir, les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Une garantie peut en outre être demandée à d'autres personnes que la VILLE DE SARREGUEMINES.

ARTICLE 22 : REVISION ET REEXAMEN DE LA CONVENTION

A la demande de l'une des parties, la présente convention sera soumise à réexamen si ses conditions d'exécution sont significativement modifiées par la survenance, notamment, de l'un ou des cas suivants :

- création et intégration dans le périmètre de la concession de nouveaux services et/ou de nouvelles contraintes de fonctionnement et/ou d'exploitation et/ou de travaux, imposées par le CONCEDANT ;

- modification substantielle des caractéristiques du service concédé à l'initiative du CONCEDANT ;
- renforcement des obligations de travaux à réception des locaux ou pour leur maintenance ;
- dégradation significative du contexte général économique et immobilier de nature à remettre en cause l'équilibre d'exploitation ;
- en cas de pertes cumulées à hauteur de 500 000 € ;
- événements extérieurs aux parties qui ont des répercussions substantielles sur l'équilibre financier de la concession ;
 - o tout fait d'un tiers, hors co-contractant ou tiers contractuellement lié au CONCESSIONNAIRE, empêchant le CONCESSIONNAIRE de respecter ses obligations de manière durable ou substantielle,
 - o en cas de confinement lié à une pandémie,
 - o tout changement de législation [notamment fiscale et sociale], réglementation ou norme ayant un impact significatif sur l'exécution du contrat,
 - o tout fait constituant un fait du prince ou une imprévision au sens de la jurisprudence administrative,
 - o les troubles résultant d'hostilités, d'émeutes, ou de manifestations,
 - o les grèves, sauf celle du CONCESSIONNAIRE et de ses prestataires, empêchant l'exécution de tout ou partie du contrat,
 - o tout danger, péril imminent ou inconvénient grave à poursuivre l'exploitation des matériels ou des installations,
 - o l'impossibilité d'accès au « Carré Louvain » pour son exploitation normale, dès lors que le CONCESSIONNAIRE n'est pas responsable de cette impossibilité d'accès,
 - o les injonctions administratives ou judiciaires ayant pour effet de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des prestations, non directement imputables à une faute du CONCESSIONNAIRE,
- tous les événements présentant les caractéristiques de la force majeure [irrésistibles, imprévisibles, extérieurs aux parties] et qui ont un impact significatif sur l'économie générale du contrat.

Dans tous les cas, il incombe à la partie requérante de justifier que les conditions d'exécution du présent contrat ont été significativement modifiées.

La modification des stipulations de la présente convention consécutive à ce réexamen ne peut intervenir que par voie d'avenant, ce qui suppose nécessairement l'accord des deux parties.

En tout état de cause, cet avenant ne saurait avoir pour effet de bouleverser l'économie de la convention ni d'en changer l'objet.

CHAPITRE V : RESPONSABILITES - ASSURANCES

ARTICLE 23 : RESPONSABILITES – ASSURANCES

23.1 Responsabilité civile et assurance responsabilité civile

Le CONCESSIONNAIRE assume l'exécution de la présente concession sous son entière et unique responsabilité et à ses frais, risques et périls. Il fait son affaire de toute réclamation de quelque nature qu'elle soit pour tout dommage causé directement ou indirectement par l'exécution de la présente concession.

En garantie de cet engagement, le CONCESSIONNAIRE s'engage à souscrire un contrat d'assurance « responsabilité civile » auprès d'un organisme assureur notoirement solvable.

23.2 Assurance « dommages aux biens »

Le CONCESSIONNAIRE prend en charge l'assurance de l'intégralité des biens de toute nature participant à la réalisation de la présente concession.

Le CONCESSIONNAIRE souscrira un contrat d'assurance « dommages aux biens », avec dérogation à la règle proportionnelle, garantissant les biens immobiliers et mobiliers, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers, au minimum contre les événements suivants : incendie, explosions, foudre, fumées, chutes d'appareils de navigation aérienne ou d'engins spatiaux, franchissement du mur du son, tempêtes, action du vent, grêle, choc de véhicule terrestre identifié ou non, acte de vandalisme, attentats, dommage provenant de tout liquide, effondrement de bâtiment, bris de machines, dommages électriques, pertes de recettes ou d'exploitation, frais supplémentaires, catastrophes naturelles.

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à informer le CONCEDANT de tout sinistre touchant la Galerie commerciale et susceptible de faire jouer la garantie de l'assureur dès lors que ce sinistre s'élèvera à plus de 5.000 € de dommages. Il communiquera alors au CONCEDANT les dates d'expertises éventuelles et les rapports d'expertise.

23.3 Autres assurances

Le CONCESSIONNAIRE fait son affaire personnelle des différentes assurances « construction » qu'il peut être amené à souscrire en sa qualité de maître d'ouvrage, de même que de toutes autres assurances nécessaires à l'exploitation de la « galerie commerciale « Carré Louvain ».

23.4 Justification des assurances

Toutes les polices d'assurances du CONCESSIONNAIRE doivent être communiquées au CONCEDANT par celui-ci dans le trimestre suivant l'entrée en vigueur de la présente convention. Par ailleurs, celui-ci adressera systématiquement au CONCEDANT, dès leur signature, copie de chaque police et avenant souscrit.

Le CONCEDANT peut, en outre, à toute époque, exiger du CONCESSIONNAIRE la justification du paiement régulier des primes d'assurance.

Cette communication n'engage en rien la responsabilité du CONCEDANT pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèreraient insuffisants.

ARTICLE 24 : CONTENTIEUX

Le CONCESSIONNAIRE déclare faire son affaire de tout contentieux avec les tiers à la présente convention et relatif à l'exécution de celle-ci.

CHAPITRE VI : INFORMATION ET CONTROLE

ARTICLE 25 : INFORMATION DU CONCEDANT

Le CONCESSIONNAIRE est tenu de signaler au CONCEDANT tout incident grave dans la réalisation de la présente concession.

ARTICLE 26 : PRODUCTION D'UN RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITE

Le CONCESSIONNAIRE devra tenir une comptabilité analytique permettant d'appréhender les comptes de la concession.

La non production du rapport avant le 1^{er} juin de l'exercice suivant constituera une faute contractuelle sanctionnable dans les conditions définies à l'article 30 du présent contrat.

Le CONCESSIONNAIRE remettra au CONCEDANT, sur support numérique, un rapport comprenant :

1° Les données comptables suivantes :

- a) Le compte annuel de résultat de l'exploitation de la concession rappelant les données présentées l'année précédente au titre du contrat en cours. Pour l'établissement de ce compte, l'imputation des charges s'effectue par affectation directe pour les charges directes et selon des critères internes issus de la comptabilité analytique ou selon une clé de répartition dont les modalités sont précisées dans le rapport pour les charges indirectes, notamment les charges de structure.

Les frais de gestion sont par ailleurs indexés conformément à la formule précisée à l'article 31.1.1 ;

- b) Une présentation des méthodes et des éléments de calcul économique annuel et pluriannuel retenus pour la détermination des produits et charges directs et indirects imputés au compte de résultat de l'exploitation, les méthodes étant identiques d'une année sur l'autre sauf modification exceptionnelle et dûment motivée ;
- c) Un état des variations du patrimoine immobilier intervenues dans le cadre du contrat ;
- d) Un état des autres dépenses de renouvellement réalisées dans l'année conformément aux obligations contractuelles ;
- e) Une liste détaillée des biens de retour avec leur valeur nette comptable déduction faite des acomptes annuels imputés au crédit du CONCEDANT dans l'annexe 6 ;
- f) Un état des flux financiers entre Le CONCEDANT et Le CONCESSIONNAIRE, conformément à l'annexe 6 ;
- g) Le compte d'exploitation prévisionnel actualisé sur la base des recettes effectivement perçues et des charges effectivement assumées d'une part, des trajectoires anticipées d'autre part. Les hypothèses retenues pour l'établissement des trajectoires anticipées devront être dûment explicitées. L'objectif de l'actualisation annuelle du compte d'exploitation prévisionnel est de donner de la visibilité au CONCEDANT sur

l'évolution des flux financiers avec Le CONCESSIONNAIRE, et sur l'équilibre futur du contrat.

Il est précisé que cette actualisation n'a qu'une valeur informative et non contractuelle, et qu'elle n'a pas vocation à se substituer au compte d'exploitation prévisionnel annexé [annexe 4].

2° Une analyse de la qualité des services demandés au CONCESSIONNAIRE, comportant tout élément qui permette d'apprécier la qualité des services exploités et les mesures proposées par le CONCESSIONNAIRE pour une meilleure satisfaction des usagers. La qualité des services est notamment appréciée à partir des indicateurs suivants :

- une enquête annuelle de satisfaction faite auprès des usagers.

ARTICLE 27 : CONTROLE SUR PLACE ET SUR PIECES

Pendant la durée de la convention, le CONCEDANT exerce un contrôle des conditions d'exploitation du service.

Ce contrôle peut être exercé à tout moment et, éventuellement, par l'intermédiaire de personnes désignées librement à cet effet par le CONCEDANT.

A cet effet, les personnes accréditées pourront se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. Ils pourront procéder à toute vérification utile permettant de s'assurer que les installations sont exploitées dans les conditions prévues par la présente concession et que les intérêts contractuels du CONCEDANT sont sauvegardés.

Le CONCESSIONNAIRE est tenu d'apporter son concours à l'exercice du contrôle en fournissant toutes pièces administratives, comptables ainsi que toutes informations demandées à cette occasion dans les plus brefs délais.

ARTICLE 28 : COMITE DE SUIVI

Les parties s'engagent à se rencontrer au minimum une fois par an en vue de faire un point sur l'exécution du contrat, sur la base des documents transmis par le CONCESSIONNAIRE.

Ces rencontres auront notamment pour objectif de faire un point sur les documents remis par le CONCESSIONNAIRE, notamment le rapport annuel.

Des rencontres additionnelles pourront avoir lieu autant que nécessaire, à la demande de l'une ou l'autre des parties, sans que l'autre partie ne puisse le refuser.

ARTICLE 29 : CONTROLE DE L'EXECUTION DES TRAVAUX DE TOUTES NATURE

Les stipulations du présent article ont vocation à s'appliquer en cas de réalisation de gros travaux impliquant, en tout ou partie, la fermeture de la galerie commerciale « Carré Louvain ».

29.1 Etablissement des projets et des plans

Le CONCESSIONNAIRE est responsable de l'établissement de l'avant-projet relatif au réaménagement de la « galerie commerciale « Carré Louvain » dont les caractéristiques figurent dans son offre jointe en annexe 2.

L'avant-projet est établi selon les normes en vigueur et réalisé par Le CONCESSIONNAIRE dans les délais prévus, dans le respect des engagements souscrits. Ils doivent être soumis pour approbation à VILLE DE SARREGUEMINES.

La VILLE DE SARREGUEMINES valide le contenu de l'AVP et notifie au CONCESSIONNAIRE son approbation par lettre recommandée avec accusé de réception.

La VILLE DE SARREGUEMINES peut s'opposer à l'AVP pour non-conformité aux caractéristiques fonctionnelles et techniques figurant dans l'offre jointe en annexe 2.

Une fois approuvé par le CONCEDANT, l'AVP devient une pièce contractuelle d'un niveau supérieur aux caractéristiques fonctionnelles et techniques figurant dans l'offre jointe en annexe 2.

Le CONCESSIONNAIRE doit également établir les plans d'exécution et études nécessaires à la réalisation dans les règles de l'art. Ces plans devront être soumis pour approbation à VILLE DE SARREGUEMINES, avant toute application. VILLE DE SARREGUEMINES les valide et notifie au CONCESSIONNAIRE son approbation par lettre recommandée avec accusé de réception.

La VILLE DE SARREGUEMINES peut s'opposer à ces plans pour non-conformité à l'AVP.

Une fois approuvé par le CONCEDANT, ces plans deviennent des pièces contractuelles d'un niveau supérieur à l'AVP.

La VILLE DE SARREGUEMINES peut à tout moment demander que lui soit communiqués les documents visés aux alinéas précédents, même non définitifs.

Les rapports de l'ensemble des organismes de contrôle sont adressés au CONCEDANT.

L'intervention de VILLE DE SARREGUEMINES au titre du présent article n'a pas pour effet et ne saurait être interprétée comme ayant pour effet, direct ou indirect, de conférer d'une quelconque manière la qualité de maître de l'ouvrage à VILLE DE SARREGUEMINES.

29.2 Documents à remettre après la réception des travaux

Le CONCESSIONNAIRE remettra à VILLE DE SARREGUEMINES au plus tard trois mois après la réception des travaux le dossier des ouvrages exécutés qui comprendra obligatoirement :

- le cas échéant, le dossier de permis de construire complété de l'avis de la commission de sécurité et d'accessibilité ;
- l'ensemble des plans correspondant aux ouvrages réalisés, avec notamment les plans de tous les réseaux ;
- l'ensemble des notices des produits et matériaux installés ;

- l'ensemble des schémas et notices permettant l'exploitation et la maintenance des ouvrages et équipements ;
- les certificats d'assurance identifiant la subrogation de VILLE DE SARREGUEMINES en cas de rupture du contrat de concession pour quelque motif que ce soit.

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à effectuer l'ensemble des formalités administratives requises relatives à l'achèvement de l'ouvrage

CHAPITRE VII : SANCTIONS, FIN DE LA CONVENTION

ARTICLE 30 : SANCTION PECUNIAIRE

Les pénalités sont prononcées au profit du CONCEDANT par le Maire de VILLE DE SARREGUEMINES ou son représentant.

En cas d'irrespect des délais fixés à l'article 9.1 du présent contrat, sauf en cas de survenance d'une cause légitime de retard prévue à l'article 9.2 du contrat, de cas de force majeure ou de retard imputable à l'administration ou au CONCEDANT ou à un tiers relevant de la responsabilité du CONCEDANT, une pénalité forfaitaire de 1000 € par jour calendaire de retard de sera appliquées au CONCESSIONNAIRE.

En cas de défaillance significative, par son importance ou sa récurrence, dans l'exploitation du service, hors les cas de force majeure, cause légitime de retard prévue à l'article 9.2 du contrat, de destruction totale ou majeure des équipements ou de retard imputable à l'administration ou au CONCEDANT, des pénalités seront appliquées au CONCESSIONNAIRE dans les conditions suivantes :

- en cas de constatation de non-respect de l'exploitation du service aux prescriptions du présent contrat : pénalité forfaitaire de **1.000 €** après mise en demeure de cinq jours restée infructueuse ;
- en cas de négligence constatée dans le nettoyage, l'entretien, ou les réparations courantes des ouvrages, locaux, installations, équipements et matériels du service concédé : **1 000 €** par jour calendaire de retard à compter de l'expiration du délai imparti par la mise en demeure ;
- en cas de constatation du non-respect des règles en vigueur en matière de sécurité : pénalité forfaitaire de **5.000 €**.

En outre, en cas de retard dans la remise des documents prévus aux articles 23.4 et 26 ci-dessus ou en cas de non-conformité de ces documents, le CONCEDANT pourra imposer au CONCESSIONNAIRE après mise en demeure du CONCEDANT restée infructueuse pendant un mois, une pénalité égale à 150 € par jour calendaire de retard.

En cas de retard de versement par le CONCESSIONNAIRE des sommes dues au CONCEDANT, lesdites sommes seront de plein droit majorées, à compter de leur date d'exigibilité, de pénalités de retard calculées *pro rata temporis*, au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de deux points.

ARTICLE 31 : RESILIATION DE LA CONVENTION

31.1 Résiliation à l'initiative du CONCEDANT

31.1.1 Résiliation anticipée pour motif d'intérêt général

Le CONCEDANT pourra mettre fin à la convention avant son terme normal pour des motifs d'intérêt général. Sa décision, dûment motivée, devra être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au siège social du CONCESSIONNAIRE, et ne pourra prendre effet qu'après un délai de six [6] mois à compter de sa date de notification.

Dans ce cas, le CONCESSIONNAIRE aura droit à l'indemnisation intégrale du préjudice subi.

Le montant des indemnités est fixé d'un commun accord et comprend, notamment, au bénéfice du CONCESSIONNAIRE les éléments suivants :

- le montant des pénalités, indemnités et autres frais qui seraient mis ou resteraient à sa charge par suite de la résiliation de la convention et dans le cadre des engagements souscrits par lui par lui pour la réalisation de la présente concession ;
- la valeur nette comptable des biens de retour non amortis, telle qu'établie annuellement dans le rapport annuel d'activités prévu à l'article 26 ; du montant net dû par le concédant, et correspondant à la VNC, il sera ajouté la TVA au taux en vigueur et il sera déduit les acomptes annuels sur le prix de vente portés au compte du CONCEDANT dans l'annexe 6 [cf. infra. art. 18] et également inscrits dans l'annexe spécifique du rapport annuel visé à l'article 26 ;
- le bénéfice manqué, tel qu'il ressort du dernier compte de résultat connu de la concession, majoré des frais de gestion, tels qu'ils ressortent dans l'annexe dédiée [annexe 5], pour les sept années d'exploitation à venir, ou pendant la période restant à courir à compter de la date de résiliation si celle-ci est inférieure à sept [7] ans.

Pour procéder à ce calcul, les frais de gestion forfaitaires prévus dans l'annexe 5 seront indexés comme suit :

$$FG_n = FG_0 * (SYNTEC_n / SYNTEC_0)$$

Où

FG_n est le montant des frais de gestion révisés de l'année n ,
 FG_0 est le montant initial des frais de gestion indiqués dans l'annexe 5 (valeur décembre 2020),
 $SYNTEC_n$ est la dernière valeur connue de l'indice Syntec au mois précédant la résiliation,
 $SYNTEC_0$ est la valeur connue de l'indice Syntec en décembre 2020, soit 274,7.

La destination des biens est réglée comme indiqué à l'article 13 de la présente convention.

31.1.2 Résiliation pour faute du CONCESSIONNAIRE

En cas de faute d'une particulière gravité ou de fautes répétées du CONCESSIONNAIRE, le CONCEDANT aura la possibilité de résilier la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette mesure devra être précédée d'une mise en demeure restée sans effet dans le délai imparti.

Les suites de la résiliation seront mises au compte du CONCESSIONNAIRE.

Le CONCESSIONNAIRE ne percevra aucune indemnité, hormis la valeur nette comptable des biens de retour non amortis ; du montant net dû par le concédant, et correspondant à la VNC, il sera ajouté la TVA au taux en vigueur et il sera déduit les acomptes annuels sur le prix de

vente portés au compte du CONCEDANT dans l'annexe 6 [cf. infra. art. 18] et également inscrits dans l'annexe spécifique du rapport annuel visé à l'article 26.

La destination des biens est réglée comme indiqué à l'article 13 de la présente convention.

31.2 Résiliation d'un commun accord entre les deux parties

La présente convention pourra prendre fin d'un commun accord entre les parties.

Les conditions de la résiliation seront examinées lors d'une rencontre entre les parties.

Le montant des indemnités est fixé d'un commun accord et comprend, notamment, au bénéfice du CONCESSIONNAIRE les éléments suivants :

- le montant des pénalités, indemnités et autres frais qui seraient mis ou resteraient à sa charge par suite de la résiliation de la convention et dans le cadre des engagements souscrits par lui pour la réalisation de la présente concession ;
- la valeur nette comptable des biens de retour non amortis ; du montant net dû par le concédant, et correspondant à la VNC, il sera ajouté la TVA au taux en vigueur et il sera déduit les acomptes annuels sur le prix de vente portés au compte du CONCEDANT dans l'annexe 6 [cf. infra. art. 18] et également inscrits dans l'annexe spécifique du rapport annuel visé à l'article 26 ;
- tout ou partie du bénéfice manqué pendant la période à courir à compter de la date de résiliation.

La destination des biens est réglée comme indiqué à l'article 13 de la présente convention.

31.3 Résiliation pour force majeure

Lorsque la force majeure au sens du présent article est admise par la VILLE DE SARREGUEMINES ou, en l'absence d'accord de la VILLE DE SARREGUEMINES, par le Juge, le CONCESSIONNAIRE est alors libéré de son obligation d'exécution. Il ne sera alors pas sanctionné pour inexécution, et ne pourra pas se voir appliquer des pénalités de retard. Les obligations contractuelles sont alors suspendues.

En pareille hypothèse, les parties s'engagent, chacune pour ce qui la concerne, à déployer les efforts propres à en minimiser les conséquences ou à restaurer dans les plus brefs délais les conditions normales d'exécution des engagements contractuels.

Lorsque les effets de la force majeure prennent fin, l'obligation d'exécuter le contrat de concession s'impose à nouveau au CONCESSIONNAIRE. Les différents délais contractuels sont alors prorogés d'un délai correspondant à la période de suspension susvisée.

Au-delà de 3 [trois] mois d'interruption de l'exécution des obligations contractuelles pour force majeure, est ouvert un droit à résiliation par l'une ou l'autre des parties. Le CONCESSIONNAIRE exerce son droit à résiliation en demandant à VILLE DE SARREGUEMINES par lettre recommandée avec accusé réception de prononcer la résiliation du présent contrat de concession.

Sera considéré comme un cas de force majeure au sens du présent contrat de concession, tout fait ou circonstance irrésistible, imprévisible, extérieur et indépendant de la volonté des

parties, et qui ne pourra être empêché par ces dernières malgré tous les efforts raisonnablement possibles.

Les événements de force majeure sont notamment les suivants :

- a. l'incendie ou l'explosion ayant une origine extérieure au chantier,
- b. la survenance d'un évènement volcanique;
- c. la foudre,
- d. les cyclones, inondations, tremblements de terre, mouvements de terrain ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique,
- e. la chute d'aéronefs,
- f. les faits de guerre étrangère sur le territoire français, les faits de guerre civile, d'actes de terrorisme ou de sabotage,
- g. les effets directs ou indirects d'explosions, de dégagements de chaleur, d'irradiations provenant de la transmission de noyaux d'atome ou de radioactivité ;
- h. de la grève qu'elle soit générale ou particulière à l'industrie du bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier, ou qu'elle concerne les services publics de transport dans la mesure où cela entraînerait des perturbations dans le déroulement des travaux de réaménagement ;
- i. des injonctions administratives ou judiciaires ayant pour conséquence ou pour effet de suspendre ou arrêter la totalité des travaux de réaménagement.

La charge de la preuve de l'existence et de l'effet de ces circonstances incombe à la partie qui s'en prévaut.

L'indemnité due en cas de résiliation pour cas de force majeure comprend au bénéfice du CONCESSIONNAIRE les éléments suivants :

- le montant des pénalités, indemnités et autres frais qui seraient mis ou resteraient à sa charge par suite de la résiliation de la convention et dans le cadre des engagements souscrits par lui pour la réalisation de la présente concession ;
- à la valeur nette comptable des biens de retour non amortis à la date de la résiliation ; du montant net dû par le concédant, et correspondant à la VNC, il sera ajouté la TVA au taux en vigueur et il sera déduit les acomptes annuels sur le prix de vente portés au compte du CONCEDANT dans l'annexe 6 [cf. infra. art. 18] et également inscrits dans l'annexe spécifique du rapport annuel visé à l'article 26.

ARTICLE 32 : ENGAGEMENTS DU CONCESSIONNAIRE VIS-À-VIS DES TIERS

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à ne souscrire aucun engagement contractuel d'une durée supérieure à la durée de la concession.

Le CONCESSIONNAIRE pourra néanmoins solliciter l'autorisation écrite du CONCEDANT afin de déroger à cette disposition.

Dans ce dernier cas, à l'expiration de la convention, pour quelque cause que ce soit, le CONCEDANT reprendra les engagements souscrits par le CONCESSIONNAIRE.

CHAPITRE VIII : DISPOSITION DIVERSES

ARTICLE 33 : REGIME DU PERSONNEL

Le CONCESSIONNAIRE recrute et affecte le personnel en nombre et en qualification qui lui semble nécessaire pour remplir la mission qui lui est confiée.

Le CONCESSIONNAIRE est seul responsable de son personnel.

Le personnel est entièrement rémunéré par ses soins, cotisations sociales comprises et autres frais et taxes.

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à s'assurer de l'inscription à l'URSAFF et de la souscription des assurances nécessaires pour l'exercice de ce type d'activité.

ARTICLE 34 : DOMICILIATION

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font éléction de domicile :

- Pour VILLE DE SARREGUEMINES :

VILLE DE SARREGUEMINES
2, rue du Maire Massing
57 200 SARREGUEMINES

- Pour le CONCESSIONNAIRE :

SEBL GRAND EST
48 Place Mazelle
57000 Metz

Le CONCESSIONNAIRE informe sans délai VILLE DE SARREGUEMINES de son domicile et de tout changement.

Le CONCESSIONNAIRE désigne à VILLE DE SARREGUEMINES un représentant permanent et lui transmet les coordonnées où ce représentant peut être joint. Le CONCESSIONNAIRE informera VILLE DE SARREGUEMINES sans délai en cas de changement de représentant pendant l'exécution du contrat.

ARTICLE 35 : LITIGES

35.1 Litiges entre le CONCEDANT et le CONCESSIONNAIRE

Les contestations qui s'élèveraient entre le CONCESSIONNAIRE et VILLE DE SARREGUEMINES au sujet de la présente convention seront soumises au Tribunal administratif de Strasbourg.

Préalablement à ce recours contentieux, les parties s'efforceront de se rapprocher, dans les plus brefs délais, en vue de parvenir à une solution amiable.

35.2 Recours de tiers à l'encontre du Contrat

En cas de recours contre la concession ou ses actes détachables ou de retrait de l'un de ces actes, le CONCEDANT informe le CONCESSIONNAIRE dans un délai maximum de huit [8] jours à compter de la réception dudit recours.

A compter de cette information, les Parties se rencontrent dans un délai de huit [8] jours pour examiner les conséquences de la situation sur le Contrat dans le cadre d'une période de concertation d'une durée maximale d'un [1] mois.

Au terme de cette période de concertation, le CONCEDANT décidera expressément de :

- poursuivre l'exécution de la concession sous réserve de la disponibilité des financements ;
- suspendre partiellement l'exécution de la concession ;
- résilier la concession.

En cas de décision de poursuivre l'exécution de la concession, si le recours contre le Contrat aboutit à une décision du juge d'annulation, de résolution ou de résiliation du Contrat, le Concessionnaire sera indemnisé dans les conditions déterminées à l'article 35.3. ci-dessous, celui-ci étant divisible des autres stipulations de la concession.

Dans l'hypothèse où l'exécution de la concession serait toujours suspendue à l'issue d'une période de six [6] mois, le CONCEDANT disposera d'une faculté de résiliation de la concession. Le CONCEDANT verse au CONCESSIONNAIRE une indemnité calculée à la date de prise d'effet de la résiliation et égale à l'indemnité prévue en cas de résiliation pour motif d'intérêt général.

35.3 Résiliation du Contrat en cas d'annulation, de résolution ou de résiliation par le juge

En cas d'annulation, de résolution ou de résiliation de la présente convention ou de l'un de ses actes détachables prononcée par le juge administratif, le CONCESSIONNAIRE a droit au versement d'une indemnité égale :

- au montant des pénalités, indemnités et autres frais qui seraient mis ou resteraient à sa charge par suite de la résiliation de la convention et dans le cadre des engagements souscrits par lui pour la réalisation de la présente concession ;
- à la valeur nette comptable des biens de retour non amortis à la date de la résiliation, telle qu'établie annuellement dans le rapport annuel d'activités prévu à l'article 26, c'est-à-dire déduction faite des acomptes annuels portés au débit du CONCEDANT dans l'annexe 6, à laquelle s'ajoute le montant de la taxe sur la valeur ajoutée à reverser au trésor public .

La présente clause est réputée divisible de la concession en tant qu'elle a pour objet de fixer les modalités d'indemnisation du CONCESSIONNAIRE en cas d'annulation, de résolution ou

de résiliation de la concession ou en cas d'annulation ou retrait des actes détachables qui en sont le support résultant d'une décision juridictionnelle, même non définitive, à la suite d'un recours. En conséquence, ces stipulations continuent de produire leurs effets entre les Parties nonobstant l'annulation, la résiliation ou la résolution ou autre fin anticipée de la concession jusqu'à complet paiement de toute somme due en application desdites stipulations.

Toute référence dans la concession à une définition ou à une stipulation continuera à être utilisable et valable entre les Parties nonobstant la fin anticipée de la concession ou la cessation de ses effets pour toute autre raison. Les définitions et stipulations nécessaires pour assurer l'application des articles et annexes susvisés survivront donc également (ou seront réputés survivre).

Le versement de l'indemnité intervient au plus tard trois [3] mois après la date de prise d'effet de l'annulation, de la résolution ou de la résiliation du Contrat.

Le montant de l'indemnité défini ci-dessus s'entend net de TVA.

Fait à METZ, le 19 NOV. 2020

Pour le CONCESSIONNAIRE,

Pour la VILLE DE SARREGUEMINES,

Pour SEBL Grand Est
Jérôme BARRIER
Directeur Général

ANNEXES

- **Annexe 1** : Plan du périmètre de la concession
- **Annexe 2** : Dossier technique remis par Le CONCESSIONNAIRE
- **Annexe 3** : Planning de réalisation des travaux
- **Annexe 4** : Comptes d'exploitation prévisionnels
- **Annexe 5** : Détail des frais de gestion appliqués par Le CONCESSIONNAIRE
- **Annexe 6** : Détail des flux financiers entre Le CONCEDANT et Le CONCESSIONNAIRE
- **Annexe 7** : Compromis de vente

ANNEXE 4 - COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL (en € constants HT)

Compte de résultat	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
PRODUITS D'EXPLOITATION																					
Loyers	454 692	479 085	501 427	506 441	511 505	516 620	521 787	527 004	532 275	537 597	542 973	548 403	553 887	559 426	565 020	570 670	576 377	582 141	587 962	593 842	
Impayés	-32 197	-55 130	-68 068	-69 496	-70 191	-70 893	-71 602	-72 318	-73 041	-73 771	-74 509	-75 254	-76 007	-76 767	-77 534	-78 310	-79 093	-79 884	-80 682	-81 489	
Vacances	-240 043	-111 554	-47 509	-43 136	-43 567	-44 003	-44 443	-44 887	-45 336	-45 789	-46 247	-46 710	-47 177	-47 649	-48 125	-48 606	-49 093	-49 583	-50 079	-50 580	
Charges récupérées	165 000	198 920	200 909	200 909	202 918	204 947	206 996	209 066	211 157	213 269	215 401	217 555	219 731	221 928	224 147	226 389	228 653	230 939	233 249	235 581	
Charges Impayés	-12 324	-22 291	-26 845	-27 429	-27 703	-27 980	-28 264	-28 553	-28 848	-29 146	-29 448	-29 752	-30 059	-30 369	-30 682	-30 998	-31 217	-31 529	-31 844	-32 163	
Charges Vacances	-112 839	-48 344	-19 952	-18 049	-18 229	-18 411	-18 595	-18 781	-18 969	-19 159	-19 350	-19 544	-19 739	-19 937	-20 136	-20 338	-20 541	-20 746	-20 954	-21 163	
CHIFFRE D'AFFAIRES	252 288	438 716	537 952	549 241	554 733	560 280	565 883	571 542	577 257	583 030	588 860	594 749	600 696	606 703	612 770	618 898	625 087	631 338	637 651	644 028	
Autres recettes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total autres recettes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	252 288	438 716	537 952	549 241	554 733	560 280	565 883	571 542	577 257	583 030	588 860	594 749	600 696	606 703	612 770	618 898	625 087	631 338	637 651	644 028	
CHARGES D'EXPLOITATION																					
Gestion locative - CHARGES COPRO	165 000	166 650	168 317	170 000	171 700	173 417	175 151	176 902	178 671	180 458	182 263	184 085	185 926	187 785	189 663	191 560	193 475	195 410	197 364	199 338	
Assurance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TFPB	30 000	30 300	30 603	30 909	31 218	31 530	31 846	32 164	32 486	32 811	33 139	33 470	33 805	34 143	34 484	34 829	35 177	35 529	35 884	36 243	
SOUS-TOTAL CHARGE RECUPERABLES	195 000	196 950	198 920	200 909	202 918	204 947	206 996	209 066	211 157	213 269	215 401	217 555	219 731	221 928	224 147	226 389	228 653	230 939	233 249	235 581	
Honoraires de commercialisation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gestion locative SEBL	24 932	43 355	53 162	54 278	54 821	55 369	55 923	56 482	57 047	57 617	58 193	58 775	59 363	59 957	60 556	61 162	61 773	62 391	63 015	63 645	
GER	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Frais de gestion SEBL	70 000	40 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	
Frais animation/commercialisation Tiers	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	
Redevance variable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Assurance Bâti	27 342	27 342	27 342	27 342	27 342	27 342	27 342	27 342	27 342	27 342	27 342	27 342	27 342	27 342	27 342	27 342	27 342	27 342	27 342	27 342	
Entretien / Maintenance	0	0	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	
...	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
SOUS-TOTAL CHARGES NON RECUPERAI	142 274	130 697	145 504	136 620	146 715	152 866	166 162	188 503	192 891	196 325	199 807	203 337	206 916	210 544	214 224	225 002	229 685	233 520	237 410	241 354	
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	337 274	327 647	344 424	337 928	349 633	387 813	393 158	398 570	404 048	409 594	415 208	420 892	426 647	432 473	438 371	442 991	448 337	453 650	458 929	464 186	
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	-84 985	111 069	193 528	211 312	205 100	172 467	172 725	172 972	173 210	173 436	173 652	173 857	174 050	174 231	174 399	174 560	174 716	174 871	175 026	175 181	
Détachements aux amortissements																					
Dotation compte GER	99 340	99 340	99 340	99 340	99 340	99 340	99 340	99 340	99 340	99 340	99 340	99 340	99 340	99 340	99 340	99 340	99 340	99 340	99 340	99 340	
Provisions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RESULTAT D'EXPLOITATION	-84 985	111 069	193 528	211 312	205 100	172 467	172 725	172 972	173 210	173 436	173 652	173 857	174 050	174 231	174 399	174 560	174 716	174 871	175 026	175 181	
Produits financiers																					
Frais financiers	54 683	52 433	50 137	47 796	45 407	42 971	40 486	37 952	35 367	32 730	30 040	27 297	24 498	21 644	18 733	15 763	12 734	9 644	6 493	3 279	
RESULTAT FINANCIER	-54 683	-52 433	-50 137	-47 796	-45 407	-42 971	-40 486	-37 952	-35 367	-32 730	-30 040	-27 297	-24 498	-21 644	-18 733	-15 763	-12 734	-9 644	-6 493	-3 279	
Cessions																					
Autres produits exceptionnels	200 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
VCEAC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	200 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RESULTAT AVANT IMPÔT	-39 009	-40 704	-44 050	-44 276	-44 050	-43 680	-43 288	-42 896	-42 504	-42 112	-41 720	-41 328	-40 936	-40 544	-40 152	-39 760	-39 368	-38 976	-38 584	-38 192	
Impôt sur les sociétés	0	0	11 013	16 144	15 088	7 539	8 224	8 920	9 626	10 342	11 068	11 805	12 553	13 312	14 081	14 850	15 624	16 404	17 193	17 987	
RESULTAT NET	-39 009	-40 704	-33 038	-28 132	-28 962	-26 141	-22 673	-18 976	-14 878	-10 770	-6 652	-2 547	1 555	7 698	13 869	20 161	26 478	32 822	39 193	45 599	
RESULTAT NET CUMULE	-39 009	-79 713	-46 676	1 756	47 021	69 637	94 311	121 071	149 948	180 972	214 176	249 391	287 249	327 184	369 428	419 977	472 904	528 245	586 035	646 310	

noté, le 19 NOV. 2020
Pour SEBL Grand Est
Jérôme BARRIERE
 Directeur Général

DECOMPOSITION DES INVESTISSEMENTS INITIAUX (en € constants HT)

Investissements initiaux	M1	M2	M3	M4	TOTAL	Subvention	Coût net
Cellules commerciales 2479m2	1 759 000				1 759 000		1 759 000
frais acquisition	123 130				123 130		123 130
					0		0
AMENAGEMENT	500 000				500 000		500 000
ETUDE SCHEMA DIRECTEUR	100 000				100 000		100 000
ALEAS	20 000				20 000		20 000
					0		0
Maîtrise d'œuvre	40 000				40 000		40 000
Coordination Sécurité	6 000				6 000		6 000
Contrôle technique	15 000				15 000		15 000
Révision des prix études	800				800		800
					0		0
Publication	1 500				1 500		1 500
Reprographie	2 000				2 000		2 000
frais divers (géotechnique)	0				0		0
Divers DO + TRC	5 000				5 000		5 000
Frais de concours	0				0		0
Raccordements réseaux	0				0		0
					0		0
Provisions pour tolérance travaux+ etu	50 000				50 000		50 000
					0		0
					0		0
					0		0
Frais de gestion	111 741				111 741		111 741
					0		0
TOTAL	2 734 171	0	0	0	2 734 171	0	2 734 171

netz, le 19 NOV. 2020

Pour SEBL Grand Est
 Jérôme BARRIER
 Directeur Général

FINANCEMENT

Montant de l'investissement	2 734 171
Subvention	0
Montant net de l'investissement	2 734 171

Gearing - Part Capital	0
Gearing - Part Emprunt bancaire	1
Dettes bancaires	2 734 171

1. Préfinancement :

Taux	
Durée (en mois)	
Intérêts capitalisés	
Montant total à financer	2 734 171

2. Financement bancaire :

Taux	2%
Durée (en années)	20

	Versements	Intérêts	Remboursements K	CRD
1	167 212,90 €	54 683,41 €	112 529,49 €	2 621 641,15 €
2	167 212,90 €	52 432,82 €	114 780,08 €	2 506 861,07 €
3	167 212,90 €	50 137,22 €	117 075,68 €	2 389 785,39 €
4	167 212,90 €	47 795,71 €	119 417,20 €	2 270 368,19 €
5	167 212,90 €	45 407,36 €	121 805,54 €	2 148 562,65 €
6	167 212,90 €	42 971,25 €	124 241,65 €	2 024 321,00 €
7	167 212,90 €	40 486,42 €	126 726,48 €	1 897 594,52 €
8	167 212,90 €	37 951,89 €	129 261,01 €	1 768 333,51 €
9	167 212,90 €	35 366,67 €	131 846,23 €	1 636 487,27 €
10	167 212,90 €	32 729,75 €	134 483,16 €	1 502 004,12 €
11	167 212,90 €	30 040,08 €	137 172,82 €	1 364 831,30 €
12	167 212,90 €	27 296,63 €	139 916,28 €	1 224 915,02 €
13	167 212,90 €	24 498,30 €	142 714,60 €	1 082 200,42 €
14	167 212,90 €	21 644,01 €	145 568,89 €	936 631,52 €
15	167 212,90 €	18 732,63 €	148 480,27 €	788 151,25 €
16	167 212,90 €	15 763,02 €	151 449,88 €	636 701,37 €
17	167 212,90 €	12 734,03 €	154 478,88 €	482 222,49 €
18	167 212,90 €	9 644,45 €	157 568,45 €	324 654,04 €
19	167 212,90 €	6 493,08 €	160 719,82 €	163 934,22 €
20	167 212,90 €	3 278,68 €	163 934,22 €	-0,00 €

610 087,42 €

0,00 €

Netz le 19 NOV. 2020
 Pour SEBL Grand Est
 Jérôme BARRIER
 Directeur Général

PLAN DE FINANCEMENT (en € constants HT)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Résultat net	-39 009	-40 704	33 038	48 432	45 264	22 617	24 673	26 760	-28 877	31 025	33 204	35 415	37 658	39 935	42 244	50 549	52 927	55 341	57 790	60 276
Charges calculées	-99 340	-99 340	-99 340	-99 340	-99 340	-99 340	-99 340	-99 340	-99 340	-99 340	-99 340	-99 340	-99 340	-99 340	-99 340	-83 446	-83 446	-83 446	-83 446	-83 446
CAF	60 331	58 636	132 378	147 772	144 605	121 957	124 014	126 100	128 217	130 365	132 544	134 755	136 999	139 275	141 585	133 995	136 373	138 787	141 236	143 722
Subventions																				
Fonds propres																				
Augmentation des dettes financières	2 734 171																			
Augmentation de capital																				
Retrocession rennovation commun																				
Cession d'élément d'actif	43 518	43 518	43 518	43 518	43 518	43 518	43 518	43 518	43 518	43 518	43 518	43 518	43 518	43 518	43 518	43 518	43 518	43 518	43 518	43 518
...																				
TOTAL RESSOURCES	2 838 020	102 154	175 886	191 290	188 122	165 475	167 531	169 618	171 735	173 883	176 062	178 273	180 516	182 793	185 102	177 512	179 891	182 304	184 754	187 204
Immobilisations de 1er équipement	2 734 171																			
Immobilisations de renouvellement																				
Remboursement de dettes financières	112 529	114 780	117 076	119 417	121 806	124 242	126 726	129 261	131 846	134 483	137 173	139 916	142 715	145 569	148 480	151 450	154 479	157 588	160 720	163 934
Distribution de dividendes																				
...																				
...																				
TOTAL EMPLOIS	2 846 700	114 780	117 076	119 417	121 806	124 242	126 726	129 261	131 846	134 483	137 173	139 916	142 715	145 569	148 480	151 450	154 479	157 588	160 720	163 934
VAR. DU FONDS DE ROULEMENT	8 681	12 626	-8 820	-71 873	-66 317	-41 233	-40 805	-40 357	-39 889	-39 399	-38 889	-38 357	-37 802	-37 224	-36 622	-26 062	-25 412	-24 736	-24 034	20 213
	-8 681	-21 307	37 513	109 386	175 703	216 936	257 741	298 098	337 986	377 386	416 275	454 631	492 433	529 657	566 279	592 342	617 753	642 489	666 623	646 310
																				0

netz, le 19 NOV. 2020

Pour SÉBL Grand Est
Jérôme BARRIERE
Directeur Général



ANNEXE 5 – MODALITÉS D'IMPUTATION DES FRAIS DE GESTION

1. PHASE ACQUISITION/TRAVAUX

PHASE PRELIMINAIRE :

Etudes et conception du projet

Forfait : 50 000 €

PHASE ACQUISITION/TRAVAUX :

Suivi de la réalisation*

Variable : 61 457€

*2.2% du total des dépenses TTC – Base CEP de 2 793 516€

TOTAL FRAIS DE GESTION SUR SUIVI ACQUISITION ET TRAVAUX

111 454 €

2. PHASE EXPLOITATION

REMUNERATION FORFAITAIRE :

	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année et suivantes
Gestion administrative et financière	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Honoraires de commercialisation et d'animation	60 000€	30 000€	20 000 €
TOTAL ANNUEL	70 000€	40 000€	30 000€

REMUNERATION VARIABLE :

Suivi de la gestion locative : 7% du total des loyers facturés TTC

Suivant CEP sur 20 ans : **1 121 815€**

3. INDEXATION

Les frais de gestion forfaitaires seront indexés comme suit :

$$FG_n = FG_0 * (SYNTEC_n / SYNTEC_0)$$

Où

FG_n est le montant des frais de gestion révisés de l'année n,

FG_0 est le montant initial des frais de gestion indiqués dans l'annexe 5 (valeur décembre 2020),

$SYNTEC_n$ est la dernière valeur connue de l'indice Syntec au mois précédant la résiliation,

$SYNTEC_0$ est la valeur connue de l'indice Syntec en décembre 2020, soit 274,7.

Netz, le

Pour SEBL Grand Est
Jérôme BARRIERE
Directeur Général

ANNEXE 6 - ETAT DES FLUX FINANCIERS ENTRE LE CONCEDANT ET LE CONCESSIONNAIRE

Prix de cession

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
Redevance																					
Acompte prix de cession	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Solde	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Solde cumulé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Acté, le 19 NOV. 2020

Pour SEBL Grand Est
 Jérôme BARRIER
 Directeur Général