

RAPPORT N° 94/5-22
au Conseil Municipal

OBJET

**APPROBATION DE LA CONVENTION D'AFFERMAGE
POUR L'EXPLOITATION DU PARC DE STATIONNEMENT
DE LA RUE SAINTE-ANNE A LA SOCIETE DIONYSIENNE
DE GESTION DES EQUIPEMENTS**

Par Délibération n° 94/2-23 du 29 mars 1994, vous avez approuvé la construction du parc public de stationnement de la Rue Sainte-Anne dont la livraison est prévue début 1995.

Sans attendre la livraison de l'ouvrage et afin que la Société Dionysienne de Gestion des Equipements puisse bénéficier des remboursements de TVA sur la construction, je vous propose de lui confier, par Convention d'Affermage l'exploitation de ce parking.

La présente Convention prendra fin le 1er février 2010.

La redevance annuelle due par le fermier sera égale au montant de l'annuité de remboursement de l'emprunt contracté par la Ville pour la construction de l'ouvrage.

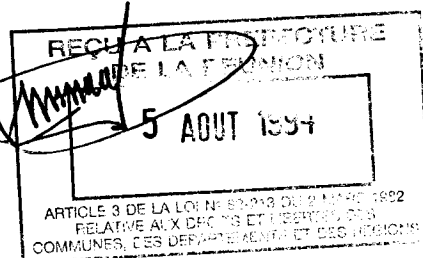
Les tarifs et horaires d'ouverture du parking vous seront soumis lors de la prochaine séance du Conseil Municipal.

En conséquence, je vous demande :

- d'approuver le principe de l'affermage du parking de la Rue Sainte-Anne à la SODIPARC,
- de m'autoriser à signer la Convention d'Affermage avec la SODIPARC.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



DELIBERATION N° 94/5-22
du Conseil Municipal
en séance du mercredi 27 juillet 1994

OBJET

APPROBATION DE LA CONVENTION D'AFFERMAGE
POUR L'EXPLOITATION DU PARC DE STATIONNEMENT
DE LA RUE SAINTE-ANNE A LA SOCIETE DIONYSIENNE
DE GESTION DES EQUIPEMENTS

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Sur le RAPPORT N° 94/5-22 du Maire ;

Vu le rapport de Mickaël NATIVEL, 2ème Adjoint, présenté au nom des Commissions Transport et Circulation, Urbanisme et Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE

ARTICLE 1

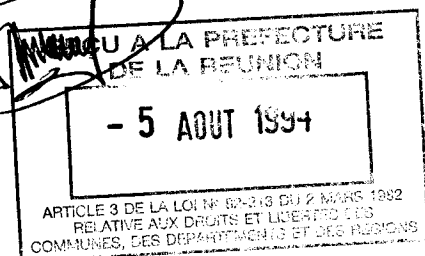
Approuve le principe de l'affermage du parc public de stationnement de la Rue Sainte-Anne à la Société Dionysienne de Gestion des Equipements.

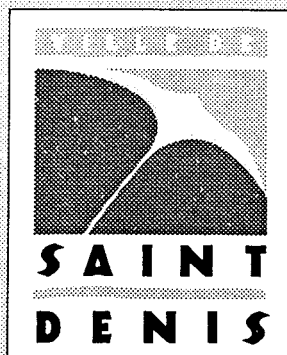
ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer la Convention d'Affermage avec la SODIPARC.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 03 AOUT 1994

LE MAIRE
Michel TAMAYA





PARC DE STATIONNEMENT PUBLIC
DE LA RUE STE ANNE

CONTRAT
D'AFFERMAGE



SOCIETE DIONYSIENNE DE GESTION DES EQUIPEMENTS

ENTRE

La Ville de SAINT-DENIS, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Michel TAMAYA, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 27 juillet 1994 désignée ci-après par l'expression "la Ville" ou "la collectivité"

ET

La SODIPARC, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 500 000 F, dont le siège est à SAINT-DENIS, inscrite au registre du commerce de SAINT-DENIS sous le numéro 90 B 593, représentée par Monsieur Michel MOISSENET, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration.

désignée ci-après par "la Société" ou "le fermier"

IL A ETE CONVENU

Par délibération n° 94/2-23 du 29 mars 1994, le Conseil Municipal a approuvé la convention de mandat confiant la réalisation du parc de stationnement public de la rue Sainte Anne à la SODIPARC.

Compte tenu des objectifs qui ont été clairement assignés à la SODIPARC au moment de sa création en 1990 et des travaux d'étude préliminaires menés en vue de l'exploitation des parcs de stationnement en ouvrage sur le territoire de la commune de Saint-Denis, la Ville a décidé de lui confier l'exploitation du parc de stationnement en ouvrage de la rue Sainte-Anne.

ET ARRETE CE QUI SUI

ARTICLE 1 - OBJET

La Ville de Saint-Denis confie au fermier l'exploitation du parc de stationnement en ouvrage de la rue Sainte-Anne.

En contrepartie de la mise à disposition de l'ouvrage, le fermier s'engage à payer à la Ville une redevance annuelle correspondant au montant prévisionnel de l'annuité de remboursement de l'emprunt contracté pour la construction de l'ouvrage et fixé à 1.311.000 francs. Le montant définitif de la redevance sera fixé au plus tard le jour de la remise de l'ouvrage.

ARTICLE 2 - CAHIER DES CHARGES

La convention d'affermage est consentie aux conditions définies au Cahier des Charges annexé à la présente convention.

ARTICLE 3 - DUREE DE LA CONVENTION

La convention prendra fin le 1er février 2010.

Fait à Saint-Denis le,

Pour la Ville de Saint-Denis,
Le Maire
Michel TAMAYA

Pour la SODIPARC
Le Directeur Général
Michel MOISSENET

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE 1 - DEFINITION DU CONTRAT

ARTICLE 1 - OBJET

L'affermage comprend la gestion et l'entretien du parc de stationnement de la rue Sainte-Anne dont une fiche technique est jointe en annexe du présent contrat. Tout changement dans la distribution des places ou des surfaces définies dans la fiche technique devra faire l'objet d'une information préalable de la collectivité un mois au moins avant la mise en oeuvre des modifications envisagées. La collectivité sera réputée un avoir accepté la consistance en l'absence de réponse écrite dans ce délai.

L'exploitation du parc de stationnement comporte la gestion des places de stationnement pour usagers horaires et abonnés, l'amodiation et l'attribution de droits d'usage de places de stationnement, la gestion de certains emplacements à caractère publicitaire. La collectivité autorise d'ors et déjà le fermier à déléguer la gestion des emplacements publicitaires et sous sa responsabilité à tout prestataire de son choix.

ARTICLE 2 - DEFINITION DE L'AFFERMAGE

La Ville, en confiant au fermier la gestion du parc de stationnement visé à l'article 1, s'engage à mettre à sa disposition l'ouvrage et les équipements publics correspondants, financés à ses frais.

La Ville conserve le contrôle du service et doit obtenir du fermier tous renseignements nécessaires à l'exercice de ses droits et obligations dans le cadre des dispositions du chapitre V du présent cahier des charges.

Le fermier, responsable du fonctionnement du parc de stationnement, le gère conformément au présent contrat. Il est autorisé à percevoir auprès des usagers un prix destiné à rémunérer les obligations mises à sa charge; il exploite le service à ses risques et périls.

ARTICLE 3 - DURÉE DU CONTRAT

La durée du présent contrat est fixée à 15 ans à compter du 1er février 1995.

Le contrat prend effet à compter de sa date de réception en Préfecture pour contrôle de légalité.

ARTICLE 4 - PRISE DE POSSESSION

Le remise de l'ensemble des installations s'effectue au plus tard le 30 juin 1995.

Un inventaire quantitatif des biens remis au fermier est rédigé par la collectivité et sera annexé au présent contrat avant la remise des installations. Il précisera notamment le principe de fonctionnement des ouvrages.

Dans un délai de trois mois à compter de la remise de l'inventaire, le fermier proposera à la collectivité, compte tenu des constatations qu'il aura pu faire, tout complément ou correction à cet inventaire.

ARTICLE 5 INSTALLATIONS ANNEXES

_____ *sans objet* _____

CHAPITRE II - REGIME DES TRAVAUX

ARTICLE 6 - CONDITIONS GENERALES D'EXECUTION DES TRAVAUX

- les travaux d'entretien et de réparations sont exécutés par le fermier, à ses frais, conformément à l'article 7 ci-après ;
- les travaux d'extension sont exécutés conformément à l'article 10 ci-après.

Sous réserve de l'approbation par la Ville des projets ainsi que des conditions financières de réalisation et de remise des ouvrages en fin de contrat, le fermier peut établir à ses frais, sur le terrain d'assiette, tous ouvrages ou installations qu'il juge utiles dans l'intérêt du service affermé. Ces ouvrages et installations font partie intégrante de l'affermage dans la mesure où ils sont utilisés pour le service affermé.

ARTICLE 7 - TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION

Tous les ouvrages, équipements et matériels permettant la marche de l'exploitation, sont entretenus en bon état de fonctionnement et réparés par les soins du fermier, et à ses frais.

Les travaux rentrant dans cette catégorie sont notamment :

- l'entretien en état de marche du réseau d'éclairage normal et de sécurité ;
- l'entretien des installations de ventilation;
- l'entretien permanent de la sonorisation ;
- l'évacuation des matières usées et l'enlèvement des ordures ;
- l'entretien permanent des extincteurs mis à la disposition de l'exploitant ou du public aux endroits fixés par le service de sécurité ;
- le remplacement des panneaux et flèches de jalonnement disposés à l'intérieur des parcs de stationnement ;

- le balayage et le nettoyage des escaliers et des aires diverses qui doivent être maintenus en bon état de propreté ;

- le remplacement de toute pièce défectueuse dans les équipements tels que : péage, ventilation, sécurité, gardiennage, éclairages.

le remplacement des équipements détériorés ou disparus est exécuté dès que le défaut en est constaté. Le fermier s'oblige notamment à faire réparer immédiatement, sauf recours ultérieur contre les auteurs de dégâts sous réserve des textes en vigueur, toutes les détériorations qui peuvent être commises dans les parcs.

La collectivité, propriétaire de l'ouvrage, reste tenue des réparations qui peuvent devenir nécessaires autres que celles liées à la stricte exploitation du service et qui incombent au fermier conformément aux dispositions du présent article.

ARTICLE 8 - EXECUTION D'OFFICE DES TRAVAUX D'ENTRETIEN

Faute par le fermier de pourvoir à l'entretien des ouvrages et installations du service, la Ville peut faire procéder, aux frais du fermier, à l'exécution d'office des travaux nécessaires au fonctionnement du service après une mise en demeure restée sans effet dans un délai de 15 jours.

ARTICLE 9 - TRAVAUX DE RENOUVELLEMENT DES EQUIPEMENTS

Le renouvellement des équipements est à la charge du fermier, il comprend notamment :

-le marquage au sol ;
-les matériels tournants, équipements électromécaniques, installation de péage, ascenseur, installation de ventilation.

ARTICLE 10 - TRAVAUX D'EXTENSION

La Ville est maître d'ouvrage de tous les travaux d'extension entraînant un accroissement du patrimoine productif.

La Ville pourra se rapprocher du fermier en vue d'en rechercher les modalités de réalisation. Si accord intervient, le fermier assurera à ses frais, aux conditions fixées en accord avec la Ville, l'extension du parc. Un avenant au présent contrat devra être établi.

Dans tous les cas, le fermier est consulté sur l'avant projet des travaux à exécuter et notamment pour les travaux de raccordement à l'ouvrage en service.

ARTICLE 11 - DROIT DE CONTROLE DU FERMIER

Le fermier dispose d'un droit de contrôle sur tous les travaux dont il n'est pas lui-même chargé. Ce droit comporte la communication des projets d'exécution sur lesquels le fermier donne son avis.

Le fermier aura le droit de suivre l'exécution des travaux. Il aura en conséquence libre accès au chantier. Au cas où il constaterait quelque omission ou malfaçon d'exécution susceptible de nuire au bon fonctionnement du service, il devra le signaler à la Ville, par écrit, dans le délai de huit jours.

Le fermier sera invité à assister aux réceptions, et autorisé à présenter ses observations qui seront consignées au procès-verbal.

Faute d'avoir signalé à la Ville ses constatations d'omission ou de malfaçon en cours de chantier, ou d'avoir présenté ses observations lors de la réception, le fermier ne pourra refuser de recevoir et d'exploiter les ouvrages comme indiqué ci-après.

Après réception des travaux, la Ville pourra remettre les installations au fermier. Cette remise des installations sera constatée par un procès-verbal signé des deux parties. Elle sera accompagnée de la remise au fermier du dossier des ouvrages exécutés.

Le fermier, ayant eu pleine connaissance des avant-projets, ayant donné un avis motivé et ayant pu suivre l'exécution, ne pourra à aucun moment en invoquer les dispositions pour se soustraire aux obligations du présent contrat. Toutefois, le fermier sera autorisé par la Ville à exercer en son nom les recours, amiables ou contentieux, ouverts par la législation en vigueur à l'encontre des entrepreneurs et fournisseurs.

CHAPITRE III - CONDITIONS D'EXPLOITATION

ARTICLE 12 - REGIME DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement pourront faire l'objet d'un usage horaire (tarification au temps passé), d'un usage par abonnement, d'un usage par location de place, ou d'une cession de droit d'occupation (amodiation d'emplacement pour une durée n'excédant pas le terme de la concession).

Les abonnements pourront être consentis pour la durée d'une semaine, d'un mois, d'un trimestre ou d'une année, soit pour un horaire non limité, soit pour un horaire limité, en fonction de l'usage désiré.

Le parking sera ouvert toute l'année, du lundi au samedi :

- Pour les abonnés des dispositifs permettant accès et sortie 24h/24h seront installés
- Pour les usagers horaires, les horaires d'ouverture minimum de chaque parking sont annexés au présent contrat. Il pourront être modifiés par accord entre les parties en fonction de leur fréquentation.

ARTICLE 13 - REGLEMENT ET AFFICHAGE

13.1. Le fermier établit le projet de règlement intérieur qui fixe les principales dispositions relatives au fonctionnement et précise les garanties stipulées à l'article 26 ci-après. Ce règlement est destiné à assurer le meilleur service de l'utilisateur.

Le règlement intérieur, approuvé par arrêté municipal est affiché par les soins du fermier aux diverses entrées (voitures et piétons) donnant accès au parc de stationnement.

Ce document sera annexé au présent contrat. Toute modification ultérieure devra être approuvée par arrêté municipal.

13.2. Un affichage spécial des tarifs en vigueur est effectué de manière à être clairement lisible par les usagers à l'entrée du parc et près des péages.

13.3. Le règlement fixant les conditions de sécurité et d'évacuation est soumis aux mêmes dispositions d'approbation et d'affichage que le règlement intérieur.

13.4. Le plan de cheminement des véhicules et des piétons à l'intérieur des parc est à la charge du fermier.

ARTICLE 14 - REGIME PERSONNEL

Dans un délai de trois mois à partir de la date où le service aura commencé à fonctionner avec le personnel du fermier, le fermier devra communiquer à la Ville le cas échéant la convention collective applicable à ce personnel.

CHAPITRE IV - CONDITIONS FINANCIERES

ARTICLE 15 - REMUNERATION DU FERMIER

Pour couvrir ses charges d'exploitation, le fermier se rémunère auprès des usagers des parcs de stationnement, moyennant la perception d'une somme évaluée en fonction de la durée du stationnement et de l'emplacement choisi.

Les tarifs au jour de la mise en exploitation de l'ouvrage, toutes taxes comprises, sont annexés au présent contrat. Avant la prise de possession par le fermier, les parties vérifient que le niveau de tarifs ne compromet pas la compétitivité de l'ouvrage sur la base duquel a été réalisé le compte d'exploitation prévisionnel.

ARTICLE 16 - INDEXATION DES TARIFS

A partir du 1er Janvier 1996, les tarifs maxima annexés au présent contrat dans les conditions fixées à l'article 15 seront révisés annuellement par l'application d'un coefficient K donné par la formule :

$$K = 0,05 + 0,60 \times S/S_0 + 0,10 \times E1/E1_0 + 0,15 \times P_{sd}C/P_{sd}C_0 + 0,10 \times C/C_0$$

dans laquelle :

S_0 est la valeur publiée au mois de janvier 1995 de l'indice I.N.S.E.E. du taux de salaire horaire France entière toutes professions ;

$E1_0$ est la valeur publiée au mois de janvier 1995 du coût de l'énergie électrique ;

$P_{sd}C_0$ est la valeur publiée au mois de janvier 1995 de l'indice des produits et services divers publiés au B.O.C.C.;

C_0 est la dernière valeur publiée au mois de janvier 1995 du coût de la construction relevé sur le bulletin mensuel de la statistique (B.M.S.).

S , $E1$, $P_{sd}C$, c sont les dernières valeurs publiées des indices précédemment définies au moment de l'établissement du calcul du coefficient K.

Si l'un des indices des formules de révision et d'actualisation n'est plus publié, les indices équivalents de remplacement seront ceux indiqués par l'INSEE avec les coefficients de raccordement correspondants.

ARTICLE 17 - REDEVANCES A LA VILLE

17.1 - Redevance fixe :

Une redevance annuelle destinée à couvrir les charges financières supportées par la Ville pour la réalisation du parking mis à disposition sera due par la société. Le montant prévisionnel de cette redevance annuelle est fixé à 1.311.000 Francs et sera fixé de manière définitive au plus tard le jour de la mise à disposition de l'ouvrage. La première échéance est fixée au 30 juin 1996 au titre de la première année d'exploitation de l'ouvrage. Par la suite, la redevance annuelle sera due à terme échu et devra être acquittée au plus tard le 4ème mois suivant l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.

17.2 - Redevance variable

Le fermier s'engage à verser une redevance variable correspondant à 20 % des recettes hors TVA excédant les recettes prévisionnelles en annexe au présent contrat.

Toutefois, ces recettes prévisionnelles ayant été établies sur une hypothèse de taux d'inflation de 3,5 % l'an, il sera tenu compte du taux réel d'inflation pour l'application de cette clause. Les parties conviennent que ce taux réel est celui donné par le jeu de la formule d'indexation des tarifs.

Cette redevance devra être acquittée au plus tard le 4ème mois suivant l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.

ARTICLE 18 - REEXAMEN DES CONDITIONS FINANCIERES

18.1 - Conditions du réexamen des clauses financières

Pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques, du taux de fréquentation du parc de stationnement et pour s'assurer que la formule d'indexation est bien représentative des coûts réels, les niveaux des tarifs précisés à l'article 15, la composition de la formule de variation y compris la partie fixe sont soumis à réexamen sur production par le fermier des justifications nécessaires et notamment des comptes de l'exploitation dans les cas suivants :

- 1- Après quatre ans, huit ans, treize ans;
- 2- Si la Ville décide pour des questions de politique de stationnement de faire évoluer les tarifs d'une façon différente de celle prévue à l'article "indexation des tarifs" ;
- 3- Si l'un des tarifs fixés à l'article 15 a varié de plus de 30 pour cent par rapport à sa valeur constatée au moment du dernier réexamen.
- 4- Si la Société perdait sa qualité d'exploitant du stationnement payant sur voirie.

18.2 - Procédure de révision

La Procédure de réexamen des tarifs et de la formule d'indexation n'entraînera pas l'interruption de jeu normal de cette formule, qui continuera à être appliquée jusqu'à l'achèvement de la procédure.

Si, dans les trois mois à compter de la date de la demande de réexamen présentée par l'une des parties, un accord n'est pas intervenu, il sera procédé à ce réexamen par une commission composée de trois membres dont l'un sera désigné par la Ville, l'autre par le fermier et le troisième désigné par les deux premiers. Faute par ceux-ci de s'entendre dans un délai de quinze jours, la désignation du troisième membre sera faite par le Président du Tribunal Administratif. Il en sera de même pour les membres qui n'auraient pas été désignés par les parties dans le même délai à compter de l'expiration de la période de trois mois ci-dessus.

ARTICLE 19 - REGIME FISCAL ET TRANSFERT DE TVA

19.1 Tous les impôts ou taxes liés à l'exploitation, du parc établis par l'Etat, le Département ou la Commune, à l'exclusion de ceux relatifs aux immeubles du service, sont à la charge du fermier.

Le fermier sera exonéré, au cas où elle serait due, du règlement de la taxe locale d'équipement, dans le respect des textes en vigueur et, en cours d'exploitation, de la taxe sur les emplacements publicitaires.

19.2 Conformément aux articles 216 bis et 216 quater de l'annexe 1 du Code général des impôts, la collectivité transférera le droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée ayant grevé les investissements financés par la collectivité et compris dans l'affermage, notamment ceux relatifs aux travaux de réalisation des parcs existants.

Les sommes ainsi imputées par le fermier ou reversées par le Trésor public sont propriété de la collectivité qui en conserve la libre disposition, sans affectation préalable au profit du service exploité.

La collectivité, en tant que propriétaire des biens, délivrera au Fermier une attestation précisant d'une part la base d'imposition des biens, ou la fraction des biens utilisés par le fermier et, d'autre part, le montant de la taxe correspondante.

La collectivité informera le Service des impôts de la délivrance de cette attestation.

En application du décret n° 102 du 4 février 1972, le fermier, quand l'imputation préalable de la TVA déductible aura fait apparaître un crédit d'impôts, pourra en demander le remboursement.

Le fermier s'engage à faire connaître à la collectivité à chaque imputation ou remboursement, avant le 15 du mois suivant celui du dépôt de la déclaration de TVA ou celui du remboursement, le montant de la TVA imputée ou reversée pour le compte de l'autorité concédante. Les sommes transférées seront reversées à la Collectivité avant la fin du troisième mois suivant celui de la déclaration de TVA ou celui du remboursement. Toute somme non versée à cette date portera intérêts aux taux interbancaire offert à Paris(TIOP) majoré de deux points.

Enfin dans le cas où le montant de la TVA récupérée ferait ultérieurement l'objet d'un redressement de la part du service des impôts, ce montant majoré, éventuellement, des pénalités légales, serait remboursé par la Collectivité au fermier avant la fin du troisième mois suivant la date d'échéance de ce redressement. De même, si en fin de ce contrat, le fermier est amené à rembourser au Trésor une partie de la TVA effectivement récupérée sur les dépenses d'investissement du service au cours des dix années précédentes la collectivité remboursera au fermier les sommes dues au Trésor public avant la fin du troisième mois suivant celui de la date d'expiration du contrat.

Les tarifs établis selon les dispositions de l'article 15 sont réputés tenir compte de l'ensemble de ces impôts et taxes en vigueur à l'origine du présent contrat, ou lors de l'application des indexations selon les dispositions de l'article 16.

CHAPITRE V - PRODUCTION DES COMPTES

ARTICLE 20 - COMPTES RENDUS

Pour permettre la vérification et le contrôle du fonctionnement des conditions financières et techniques du présent contrat, le fermier fournira à la Ville trois mois après l'approbation des comptes de chaque exercice, un compte rendu technique et un compte rendu financier.

La non-production des comptes rendus dans les délais susvisés constitue une faute contractuelle, qui sera sanctionnée dans les conditions définies à l'article 28 du présent contrat.

ARTICLE 21 - COMPTE RENDU TECHNIQUE

Au titre du compte rendu technique, le fermier fournira pour l'année écoulée, au moins les indications suivantes :

- les effectifs du service d'exploitation
- le nombre total de places amodiées
- le nombre total de places en location horaire
- le nombre total des abonnements délivrés
- le taux de fréquentation en fonction du type d'occupation
- le nombre total des sorties d'usagers horaires
- l'évolution général de l'état de l'ouvrage et des matériels exploités
- les travaux d'entretien, de renouvellement et de modernisation effectués.

ARTICLE 22 - COMPTE RENDU FINANCIER

Ce document rappellera les conditions économiques générales de l'année d'exploitation. Il précisera en outre :

- en dépense : le détail par nature de dépenses (personnel, fonctionnement, entretien et réparations) et leur évolution par rapport à l'exercice antérieur.
- en recette : le détail des recettes de l'exploitation ainsi que les recettes d'activités annexes et leur évolution par rapport à l'exercice antérieur.

En outre, le fermier transmettra à la Ville un compte de résultat actualisé du compte de résultat prévisionnel annexé au présent Cahier des Charges.

Le fermier devra fournir tout document, ou apporter toutes précisions permettant à la Ville de vérifier les montants inscrits en recettes et dépenses dans les comptes d'exploitation.

ARTICLE 23 - BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Préalablement à la révision des conditions de rémunération du fermier, et en fin de contrat, celui-ci produira le bilan et les comptes de résultat du service affermé afférents à chacun des exercices écoulés.

ARTICLE 24 - CONTROLE DE LA COLLECTIVITE

La collectivité aura le droit de contrôler les renseignements donnés tant dans le compte rendu annuel que dans le compte de résultat visés ci-dessus. A cet effet ses agents accrédités pourront se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. Ils pourront procéder à toutes vérifications utiles pour s'assurer que les installations sont exploitées dans les conditions du présent contrat, et que les intérêts contractuels de la collectivité sont sauvegardés.

CHAPITRE VI - RESPONSABILITES - ASSURANCES

ARTICLES 25 - RESPONSABILITE DU FERMIER

Dès la prise en charge des installations, le fermier est responsable du bon fonctionnement du service dans le cadre des dispositions du présent contrat.

Le fermier fera son affaire personnelle de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de son exploitation. La responsabilité de la ville ne pourra être recherchée à l'occasion d'un litige provenant de la gestion du fermier, ce dernier renonçant par avance à tout recours à l'encontre de la Ville.

Le fermier sera seul responsable vis-à-vis des tiers, de tous accident, dégâts et dommages de quelque nature que ce soit. Il lui appartient de conclure les assurances qui couvriront ces différents risques et qui correspondent aux risques normaux de ce type d'exploitation.

Les véhicules garés dans le parc devront être garantis par le fermier contre les dommages causés par l'incendie, le dégât des eaux dû à l'ouvrage, les explosions et autres dégâts pouvant trouver leur cause dans l'immeuble, à charge par les compagnies d'assurances de se retourner contre les tiers qui seraient éventuellement à l'origine du sinistre. Cette garantie doit d'étendre aux dommages pouvant résulter des équipements et des installations.

Les garanties individuelles ne devront comporter aucune limitation dans les dommages causés aux personnes. Elles seront limitées par risque dans les dommages causés aux choses ou aux animaux.

Il est convenu dès à présent que les compagnies d'assurances auront communication des termes spécifiques du présent contrat afin de rédiger en conséquence leurs garanties.

Il est précisé dans chaque police d'assurance que les compagnies d'assurances renoncent à tous recours contre la Ville.

Il est précisé en outre que :

1- Les polices assurant, à concurrence de la valeur actuelle, les immeubles et les équipements, devront porter sur tous les risques: locatifs, de voisinage, eau, électricité, foudre, incendie et explosions.

2- Les compagnies ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard de paiement des primes de la part du fermier qu'un mois après la notification à la Ville de ce défaut de paiement.

3- Les risques assurés seront réévalués au moins tous les trois ans en fonction de l'indice INSEE annuel du coût de la construction.

4- En cas de sinistre, l'indemnité versée par les compagnies sera intégralement affectée à la remise en état de l'ouvrage et de leurs équipements. A ce titre, les indemnités seront réglées à la collectivité qui devra charger le fermier de superviser les travaux de remise en état, sans affecter en rien l'estimation de la valeur du parc avant sinistre.

Les travaux de remise en état devront commencer immédiatement après le sinistre, et au plus tard dans les soixante jours.

ARTICLE 26 - JUSTIFICATION DES ASSURANCES

Toutes les polices d'assurances devront être communiquées à la Ville. Le fermier lui adressera à cet effet, sous un mois à dater de leur signature, chaque police et avenant, accompagnée d'une déclaration de la compagnie d'assurances intéressée précisant qu'elle dispose d'une ampliation certifiée du texte du contrat.

La Ville pourra en outre, à toute époque, exiger du fermier la justification du paiement régulier des primes d'assurances.

Toutefois, cette communication n'engagera en rien la responsabilité de la collectivité pour le cas où à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèreraient insuffisants.

CHAPITRE VII - GARANTIES - SANCTIONS - CONTENTIEUX

ARTICLE 27 - CAUTIONNEMENT

_____ *sans objet* _____

ARTICLE 28 - SANCTIONS PECUNIAIRES

Dans les cas prévus ci-après, faute par le fermier de remplir les obligations qui lui sont imposées par le présent contrat, des pénalités pourront lui être infligées sans préjudice, s'il y a lieu, des dommages et intérêts envers les tiers.

Les sanctions pécuniaires et les pénalités seront prononcées au profit de la collectivité par le Maire dans les cas suivants :

a) Lorsqu'il sera constaté que les dispositions visées à l'article 7 relatives à l'entretien ne sont pas respectées, la Ville, après mise en demeure non suivie d'effet, se substituera au fermier défaillant pour assurer les fonctions d'entretien, dans les conditions précisées à l'article 18.

Les dépenses imputables au fermier seront majorées :

- de 20 % du montant des travaux s'il n'y a pas eu obligation de fermeture du parc de stationnement ;
- de la totalité du montant de la perte de recettes dans le cas où le défaut d'entretien aura entraîné la fermeture du parc de stationnement.

b) Lorsque le fermier ne produit pas dans le délai imparti les documents prévus au chapitre V, quinze jours après la mise en demeure restée sans résultat, une pénalité égale à 1 % du montant des recettes de l'année précédente sera exigible par la Ville, le versement devant être effectué dans un délai d'un mois.

Ce montant des sanctions pécuniaires ne peut être porté au compte rendu financier, qui sert de base à la révision des conditions de rémunération.

ARTICLE 29 - SANCTIONS COERCITIVES

En cas de faute grave du fermier, ou si le service n'est exécuté que partiellement, sauf accord particulier de la Ville, celle-ci pourra prendre toutes les mesures nécessaires aux frais et aux risques du fermier, et notamment à l'hygiène et à la sécurité publique. Ces mesures pourront comprendre la déchéance dans les conditions prévues à l'article 30.

ARTICLE 30 - DECHEANCE

En cas de faute d'une particulière gravité, notamment si le fermier n'assure plus le service dont il a la charge en vertu des dispositions du présent contrat depuis plus de trois mois, la Ville pourra prononcer elle-même la déchéance du fermier.

Cette mesure devra être précédée d'une mise en demeure restée sans effet dans un délai de quinze jours.

Les suites de la déchéance seront mises au compte du fermier.

ARTICLE 31 - ELECTION DE DOMICILE

Le fermier doit faire l'élection de domicile en son siège social à SAINT-DENIS

ARTICLE 32 - JUGEMENT DES CONTESTATIONS

Les contestations qui s'élèveront entre le fermier et la Ville au sujet du présent contrat seront soumises au Tribunal Administratif de Saint-Denis.

Préalablement à la saisine du Tribunal Administratif, le fermier et la Ville pourront tenter de régler le litige par un accord amiable.

CHAPITRE VIII - FIN DE CONTRAT

ARTICLE 33 - CESSION DU CONTRAT

Toute cession partielle ou totale du contrat, tout changement du fermier ne pourront avoir lieu qu'en vertu d'une autorisation résultant d'une délibération au Conseil Municipal.

Faute de cette autorisation, les conventions de substitution seront entachées d'une nullité absolue.

ARTICLE 34 - CONTINUITE DU SERVICE EN FIN DE CONTRAT

La Ville aura la faculté, sans qu'il en résulte un droit à indemnité pour le fermier, de prendre pendant les six derniers mois de validité du contrat toutes mesures utiles pour assurer la continuité du fonctionnement du parc public de stationnement en réduisant autant que possible la gêne qui pourrait en résulter pour le fermier.

D'une façon générale, la Ville pourra prendre toutes mesures nécessaires pour faciliter le passage progressif au nouveau régime d'exploitation.

A la fin du contrat, la Ville sera subrogée aux droits du fermier.

ARTICLE 35 - RESILIATION POUR DES MOTIFS D'INTERET GENERAL

Si la Ville décide la résiliation de l'affermage pour des motifs d'intérêt général, elle devra prévenir le fermier au moins six mois avant la date prévue pour cette interruption.

Dans ce cas, le fermier a droit à l'indemnisation de préjudice subi.

Les indemnités dues correspondent aux éléments suivants :

- amortissements financiers relatifs aux matériels mis en oeuvre par le fermier,
- coût de reprise des amodiations régulièrement consenties par le fermier
- autres frais et charges engagés par le fermier au titre des travaux de renouvellement, pour assurer l'exécution du présent contrat, pour la partie non couverte à la date de prise d'effet de la résiliation,
- ainsi que, le cas échéant, tous autres préjudices directement liés à l'exploitation de l'ouvrage dont le fermier pourrait justifier.

ARTICLE 36 - REMISE DES INSTALLATIONS

A l'expiration du contrat, le fermier sera tenu de remettre gratuitement à la Ville, en état normal d'entretien et de fonctionnement, l'ouvrage et les équipements qui font partie intégrante du service affermé.

Trois mois avant l'expiration de l'affermage, les parties arrêteront et estimeront, après expertise, les travaux nécessaires à la remise en état normal d'entretien de l'ouvrage concédé ; le fermier devra exécuter les travaux correspondants avant l'expiration de l'affermage.

ARTICLE 37 - REPRISE DES AMODIATIONS, DES LOCATIONS ET DES BIENS

Le fermier fournira un état financier des amodiations, des locations de places qu'il aura négocié. La Société s'engage à indemniser les bénéficiaires des amodiations qu'elle aura pu consentir au delà du terme prévu de la présente convention ou lorsque cette dernière aura été résiliée dans les conditions de l'article 35.

La Ville pourra reprendre, contre indemnités, les biens nécessaires à l'exploitation, financés en tout ou partie par le fermier et ne faisant pas partie intégrante de l'affermage.

Elle aura la faculté de racheter le mobilier et les approvisionnements correspondant à la marche normale de l'exploitation. La valeur de ces biens de reprise sera fixée à l'amiable, ou à dire d'experts, et payée au fermier dans les trois mois qui suivront leur reprise par la Ville.

Ces indemnités de reprise seront déterminées en fonction de l'amortissement technique, compte tenu des frais éventuels de remise en état.

Tout retard dans le versement des sommes dues donnera lieu à intérêts de retard calculés selon le taux d'escompte de la Banque de France.

ARTICLE 38 - DOCUMENTS ANNEXES AU CONTRAT

Sont annexés au présent contrat :

- la fiche technique du parc de stationnement
- les tarifs et les horaires d'ouverture

Seront ultérieurement annexés au contrat :

- le statut du personnel,
- l'inventaire quantitatif des biens.
- le règlement intérieur
- les comptes de résultats prévisionnels

Fait à Saint-Denis, le

Pour la Ville
Le Maire
Michel TAMAYA

Pour le Fermier
Le Directeur Général
Michel MOISSENET