

Envoyé en préfecture le 07/07/2023

Reçu en préfecture le 07/07/2023

Publié le

ID : 077-217703057-20230703-D_72_2023-DE



montereau
porte de Paris

**CONVENTION DE DELEGATION DE GESTION
DE LA MAISON DU TERROIR**

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNES,

La Commune de Montereau-Fault-Yonne, représentée par Mme Majdoline BOURGEOIS-EL ABIDI, Adjointe au Maire dûment habilitée à cet effet en vertu de la délibération n°..... du conseil municipal en date du 3 juillet 2023

Ci après dénommée " la Commune " d'une part,

ET

La Société Publique Locale « Montereau, Porte de Paris », représentée par M. James CHERON, Président Directeur Général dûment habilité à cet effet en vertu de la délibération n°..... du Conseil d'administration en date du

Ci après dénommée « la SPL Montereau, Porte de Paris » d'autre part.

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
Article 1 - Objet de la convention	4
Article 2 - Destination du lieu	4
Article 3 - Obligations de la SPL « Montereau, Porte de Paris »	5
Article 3-1 – Gestion de la Maison du Terroir	5
Article 3-2 – Conditions d’utilisation	5
Article 4 - Obligations de la Commune	6
Article 5 - Dispositions financières	6
Article 6 - Gestion des biens	7
Article 6-1- Etat initial des biens.....	7
Article 6-2- Inventaire.....	7
Article 6-3 - Obligations d’entretien, de réparation et de renouvellement.....	8
Article 7 - Durée	8
Article 8 - Responsabilité – Assurances - Recours	8
Article 9 - Interdiction de céder le contrat à des tiers	9
Article 10 - Suivi de l’exécution de la convention	10
Article 11 - Pénalités	10
Article 12 - Résiliation	10
Article 13 - Terme de la convention	10
Article 13-1 - Remise des biens à l’expiration du Contrat	11
Article 13-2 - Reprise des biens et stocks.....	11
Article 14 - Avenant	11
Article 15 - Jugement des contestations et droit applicable	11

PREAMBULE

Dans le cadre de sa stratégie de dynamisation communale, la ville de Montereau-Fault-Yonne a bâti un équipement structurant inclus dans la convention « Action Cœur de Ville » composé de :

- La fabrique entrepreneuriale au 1er étage comprenant un espace pour le « Fab Lab »
- Un espace commercial au rez-de-chaussée et actuellement occupé par un commerce d'épicerie et d'alimentation
- Un espace à vocation d'accueil de « la Maison du Terroir »

Cet équipement a fait l'objet de financement par la Région Île-de-France et le programme LEADER notamment pour l'initiative « Maison du Terroir ».

C'est dans ce contexte qu'il est proposé de conclure la présente convention.

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de délégation de gestion de la Maison du terroir à la SPL « Montereau, Porte de Paris ».

Le projet de création de la Maison du Terroir initié par la Municipalité a vocation à :

- Promouvoir les produits issus de l'agriculture locale et inclus dans un rayon de 100 kilomètres autour de Montereau couvrant notamment la Brie, le Gâtinais et le Montois
- Augmenter les probabilités de ventes et d'accroissement de chiffres d'affaires pour les producteurs locaux
- Offrir aux clients la possibilité d'acheter des produits locaux, en circuits-courts et sans intermédiaire
- Valoriser les atouts de nos territoires

Article 2 - Destination du lieu

La Commune confie à la SPL « Montereau, porte de Paris » la gestion de la Maison du Terroir située Place Eymard Duvernay 77130 Montereau-Fault-Yonne.

Les parties considèrent que cette convention répond à une utilisation normale et compatible du domaine communal et aux statuts de la SPL « Montereau, Porte de Paris ».

Toutes les activités proposées par la SPL « Montereau, Porte de Paris » devront respecter la réglementation en vigueur propre à chacune de ces activités, en particulier en matière de sécurité et d'hygiène des locaux.

La SPL « Montereau, Porte de Paris » ne pourra en aucune manière utiliser les locaux à un autre usage que celui prévu par la présente convention. Toute création ou modification d'une

activité est subordonnée à l'accord préalable de la Commune qui vérifiera sa conformité avec la réglementation et son adaptation aux locaux.

La SPL « Montereau, Porte de Paris » ne pourra changer la destination des lieux mis à sa disposition sans préjudice du droit pour la Commune de procéder dans ce cas à la résiliation de la convention.

Article 3 - Obligations de la SPL « Montereau, Porte de Paris »

Article 3-1 – Gestion de la Maison du Terroir

Les produits mis en vente par la Maison du Terroir devront :

- Avoir une longue conservation (sauf exception pour les produits fromagers par exemple)
- Être réalisés sur le territoire et/ou être représentatifs du territoire
- Valoriser les savoir-faire locaux (agriculture/artisanat)

Les services proposés (sans être exhaustif) :

- Vente des produits du terroir (alimentation/artisanat) dont la participation à des actions de promotion et de vente tels que les vins et la gastronomie
- Présentation et vente de produits issus des terroirs des communes jumelées avec la ville de Montereau
- Dégustation sur place
- Présentation et dégustation des produits par les producteurs locaux
- Vente de billets pour les événements du Majestic
- Mise en œuvre de dispositifs en lien avec l'attractivité des territoires : parcours immersifs

Il est envisagé également de créer un dispositif « boutique école » en lien avec les partenaires institutionnels et la Fabrique Entrepreneuriale

Article 3-2 – Conditions d'utilisation

L'occupant veillera à la bonne utilisation des locaux et des biens mobiliers mis à sa disposition, usera paisiblement des locaux en respectant leur destination, respectera la tranquillité des autres activités présentes dans le secteur.

Par conséquent, il ne pourra faire, ni laisser faire, quoi que ce soit qui puisse les détériorer et devra immédiatement informer la commune de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les locaux et leurs annexes ou de toute réparation à la charge de la commune dont il sera à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

L'accès aux locaux sera notamment interdit aux personnes en état d'ivresse. En cas de faute grave ou d'inconduite notoire de l'occupant ou de ses préposés portant atteinte à l'ordre public et aux bonnes mœurs ou entraînant une condamnation juridictionnelle de l'occupant ou de son préposé, prononcée en matière pénale, fiscale ou sociale, la convention sera résiliée immédiatement dans les conditions fixées aux présentes.

La commune se réserve expressément le droit de modifier, de supprimer les locaux ou de suspendre temporairement la mise à disposition pour tout motif d'ordre public ou d'intérêt général.

L'occupant sera tenu de se soumettre immédiatement aux injonctions que la commune lui adressera ; il ne pourra prétendre à aucune indemnité soit pour cause de suspension de l'activité, soit pour cause d'éviction en cas de suppression.

L'occupant ne pourra placer sur les constructions ni enseignes, ni affiches, ni placards sans l'autorisation préalable et écrite de la commune, et le cas échéant de toute autorité compétente.

Si celle-ci lui est accordée, l'occupant devra prendre l'engagement de payer, s'il y a lieu, les redevances ou taxes fixées par la réglementation.

L'occupant s'engage à tenir la commune informée, par écrit, des conditions d'exécution de la présente convention et à répondre aux demandes de renseignements et de documents s'y rapportant.

Tous les changements qui pourraient intervenir dans le fonctionnement, les statuts ou la nature juridique de la SPL « Montereau, Porte de Paris » devront être signalés à la commune dans les trente jours de leur survenance et pourront donner lieu à une révision de la présente par voie d'avenant ou à la résiliation dans les conditions prévues aux présentes.

Article 4 - Obligations de la Commune

La Commune s'engage à mettre à disposition de la SPL « Montereau, Porte de Paris » le bien mentionné à l'article 2 de la présente convention.

Concernant les équipements de sécurité et les installations techniques, la maintenance, les contrôles périodiques obligatoires et le remplacement de matériel sont effectués par la Commune.

Article 5 - Dispositions financières

L'occupation aménagée (mobilier, matériels...) de l'espace de 70m² environ sera conclue par un bail locatif avec la ville de Montereau-Fault-Yonne : 1 euro par mois, charges comprises, pendant 1 an puis progressif selon le prix du marché au m² au titre de la redevance d'occupation.

Considérant les règles de la trésorerie municipale, le montant total du loyer de la première année, soit 12 euros sera versé le dernier jour du 12^{ème} mois suivant le début de l'activité de la Maison du Terroir.

Le montant du loyer des années postérieures sera conjointement défini par voie de simples courriers mentionnant l'accord de chacune des parties.

Article 6 - Gestion des biens

Article 6-1- Etat initial des biens

La SPL prend le Site et les espaces concédés qu'il déclare connaître, dans l'état où ils se trouvent, sans aucun recours possible contre la Commune pour quelque cause que ce soit. La Commune déclare et garantit à la SPL qu'elle a porté à sa connaissance tous les éléments en sa possession, relatifs à la consistance et à l'état des biens mis à sa disposition.

Article 6-2- Inventaire

La Commune met à disposition de la SPL les locaux, installations techniques et équipements nécessaires à l'exploitation du service concédé.

Un inventaire sera établi lors d'un état des lieux contradictoirement entre les Parties au 1er jour de la date de prise d'effet de la Convention. Il précise notamment la situation juridique des biens (retour, reprise et propres) ainsi que leur état.

L'inventaire a également pour objet de dresser la liste des petits et gros matériels, mobiliers et équipements du service. Il doit permettre d'en connaître leur état et d'en suivre leur évolution.

L'inventaire tenu par la SPL fournit au moins les informations suivantes :

- La liste complète des équipements, matériel, matériel de nettoyage, électrique, informatique vidéo, son, lumière et scène, matériel de stands, mobilier, mobilier de conférence... mis à la disposition comprenant une description sommaire de chacun d'eux (désignation, marque, quantité, valeur d'achat) ;
- La valeur estimée des équipements, matériels et mobiliers, leur date de mise en service et la durée de vie résiduelle estimée de ces biens ;
- L'état des équipements, matériels et mobiliers apprécié sous différents aspects (état général, entretien, sécurité, fonctionnement de certaines installations particulières, etc.) ;
- Les équipements, matériels et mobiliers qui nécessitent une remise en état, ou une mise en conformité, ou un complément d'équipement ainsi que les conditions de mise en œuvre et les modalités de prise en charge de ces opérations ;
- Les équipements, matériels et mobiliers de toute nature mis à disposition par la Commune et identifiés en tant que biens propres.

Cet inventaire fait l'objet d'une actualisation annuelle. Cette actualisation est à la charge de la SPL.

Dans un délai de deux (2) mois à compter de la date de prise d'effet de la Convention, la SPL propose à la Commune tout complément ou correctif d'inventaire. La SPL ne dispose ainsi que d'un délai de deux (2) mois à compter de la date de prise d'effet de la Convention pour signaler tout élément manquant ou défectueux ou tout élément susceptible d'entraîner une modification de l'inventaire.

Le principe selon lequel la Commune met à disposition de la SPL les biens nécessaires à l'exploitation du service ne fait pas obstacle à ce que la SPL affecte à l'exploitation du service des biens supplémentaires, dont il juge l'acquisition nécessaire pour assurer l'exploitation du service délégué.

La SPL prend également en charge les acquisitions de matériel qu'il juge nécessaires ainsi que le renouvellement des matériels acquis en début de Convention ainsi que, le cas échéant, au cours de l'exécution de la Convention.

Article 6-3 - Obligations d'entretien, de réparation et de renouvellement

La SPL assure l'intégralité des obligations d'entretien, de réparation et de renouvellement des matériels en lien direct avec l'objet de la Concession afin d'assurer le maintien en parfait état de fonctionnement de l'ensemble des ouvrages, équipements, installations et matériels objets de la concession. Les prestations sans lien avec l'objet de la Convention relèvent de la Commune.

Les réparations touchant au gros œuvre relèveront de la Commune, conformément à l'article 606 du Code Civil.

La Commune met en œuvre à ce titre, et à ses frais, durant toute l'exécution du présent contrat, les opérations de maintenance nécessaires, tant préventives que correctives, des installations et équipements.

La maintenance comprend toutes les opérations d'entretien permettant d'assurer un fonctionnement régulier, une durée de vie maximale, et de garantir notamment l'hygiène, la propreté des installations et de leurs abords.

La Commune s'engage à réparer dans les meilleurs délais et sans préjudice de recours ultérieurs contre les auteurs des dégâts, toutes détériorations qui peuvent être commises sur le parc mobilier ou immobilier de la convention, sous réserve que ces détériorations ne soient pas issues d'une mauvaise utilisation de l'occupant.

Les opérations de remplacement sont réalisées de façon à garantir les niveaux de performance des ouvrages, notamment leur durée d'utilisation, compte tenu de l'évolution technique et technologique, et ce tout au long de l'exécution du contrat.

Les conséquences de toute nature des évolutions légales, réglementaires ou normatives sur les ouvrages, installations, équipements et matériels compris dans la concession, notamment en termes de sécurité, sont à la charge de la Commune, qui pourvoit notamment aux remplacements, renouvellements et acquisitions en résultant à ses frais.

Article 7 - Durée

La durée de la convention est fixée à 5 ans à compter du 1er octobre 2023. Elle pourra être renouvelée une fois pour la même durée par tacite reconduction.

A son échéance, l'occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de la convention

Article 8 - Responsabilité – Assurances - Recours

La SPL « Montereau, Porte de Paris » réalise l'exécution des prestations visées aux articles 3 sous sa propre responsabilité.

Elle fait son affaire de toute réclamation de quelque nature que ce soit pour tout dommage, quel qu'il soit causé, directement ou indirectement, par l'exécution des prestations qui leur sont confiées.

La SPL « Montereau, Porte de Paris » renonce à tout recours contre la Commune et réciproquement.

La Commune et la SPL « Montereau, Porte de Paris » s'engagent déclarer à leur assureur respectif les prestations réalisées au titre de la présente convention et à obtenir de leur assureur la renonciation à recours prévue à l'alinéa précédent.

L'occupant est tenu de souscrire une assurance dommage aux biens – responsabilité civile couvrant l'intégralité des risques susceptibles de survenir.

L'occupant aura ainsi l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuels pouvant survenir, de son fait, du fait des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tout tiers pouvant se trouver dans les lieux, ainsi qu'à leurs biens.

En tout état de cause, l'occupant sera tenu d'avertir dans les meilleurs délais la Commune de la survenance de tout dommage causé aux tiers, déclaré ou non.

Chaque année, avant la date d'échéance des contrats d'assurances, l'occupant devra procéder à la réactualisation des garanties qui s'avèreraient nécessaire.

Tous les contrats d'assurances et leurs avenants dûment signés – sauf si des attestations d'assurances, accompagnées de tableaux récapitulatifs des garanties, sont fournies par l'occupant et apportent toutes les précisions nécessaires – devront être communiqués à la commune, avant l'entrée dans les locaux.

La commune pourra, en outre, à tout moment, exiger de l'occupant la justification du paiement régulier des primes d'assurances.

La communication des contrats et de leurs avenants n'engage toutefois en rien la responsabilité de la commune pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant des assurances s'avèrerait insuffisant, sous peine d'être rendu responsable du défaut de déclaration en temps utile.

A tout moment, les agents qualifiés de l'administration communale ont le droit de procéder aux contrôles jugés opportuns pour la bonne utilisation des locaux. La commune se réserve le droit de restreindre voire d'interdire l'accès à tout ou partie des locaux en cas de force majeure. La commune peut à tout moment réquisitionner ces locaux.

Article 9 - Interdiction de céder le contrat à des tiers

La présente convention étant consentie intuitu personae, l'occupant s'engage à occuper lui-même les lieux mis à disposition. Toute cession de droits en résultant est interdite et entraînera de plein droit la déchéance immédiate de la présente convention. De même, l'occupant s'interdit de sous-louer, à titre onéreux ou gratuit, tout ou partie des locaux et des biens immobiliers, objet de la présente et plus généralement d'en conférer la jouissance totale ou partielle à un tiers, même temporairement, par quelque modalité juridique que ce soit.

La présente ne confère à l'occupant aucun droit au maintien dans les lieux tel qu'il est prévu par la législation sur les loyers et la propriété commerciale et en général, les dispositions du décret du 30 septembre 1953 relatif aux baux commerciaux ne lui sont pas applicables ainsi que la législation sur les locaux d'habitation ou professionnels

Article 10 - Suivi de l'exécution de la convention

Un bilan annuel de l'exécution de la convention est présenté dans le cadre des rencontres régulières entre la Commune et la « SPL Montereau, Porte de Paris ».

Article 11 - Pénalités

Sauf cas de force majeure, la Commune peut prononcer à l'encontre de la SPL « Montereau, Porte de Paris » des pénalités dans les cas suivants :

- En cas de retard dans la production de documents à fournir ou exigibles en vertu des stipulations de la convention, ou de transmission de documents incomplets : 500 € par jour de retard jusqu'à transmission des documents complets, sans mise en demeure préalable,
- En cas de non-respect d'une mise en demeure adressée par la collectivité d'assurer une ou plusieurs opérations d'entretien, de maintenance ou renouvellement des biens : 3 000 € par jour de retard jusqu'au constat de l'exécution des obligations.

Les manquements aux obligations résultant du présent contrat pourront être constatés par tout agent de la collectivité.

Article 12 - Résiliation

La présente convention prend fin par :

- la résiliation amiable décidée d'un commun accord entre la Commune et la SPL « Montereau, Porte de Paris » et la commune à tout moment pendant la durée de la convention ;
- la résiliation par l'une des parties à la présente convention en cas d'inexécution des obligations essentielles de son cocontractant ;

Dans les deux cas, un préavis, par lettre recommandée avec accusé de réception, de 6 mois doit être respecté.

La résiliation de la convention entraîne une proratisation de la redevance versée par la SPL « Montereau, Porte de Paris »

Article 13 - Terme de la convention

Au terme de la convention, que ce soit par l'expiration normale ou pour toute autre cause, l'occupant devra remettre les lieux en bon état d'usage.

Article 13-1 - Remise des biens à l'expiration du Contrat

A la fin normale ou anticipée du contrat, la SPL « Montereau, Porte de Paris » sera tenu de remettre à la Commune, en bon état d'entretien, le bâtiment le cas échéant, installations et équipements qualifiés de biens de retour. Cette remise a obligatoirement lieu à titre gratuit.

Toutefois, dans l'hypothèse où la SPL «Montereau, Porte de Paris» aurait réalisé ou acquis des biens affectés au service public en cours d'exécution du contrat, avec l'accord préalable de la collectivité, qualifiés d'un commun accord entre les Parties comme biens de retour, et non complètement amortis par la SPL «Montereau, Porte de Paris» au terme normal ou anticipé du contrat, la SPL «Montereau, Porte de Paris» aura droit à une indemnité égale à la valeur nette comptable desdits biens, déduction faite des éventuelles subventions attachées à leur financement et des frais de remise en état. Il appartient alors à la SPL, dans un délai de trente jours suivant le terme normal ou anticipé, de solliciter le règlement de ladite indemnité en produisant les justificatifs de son calcul.

Dix mois avant la fin normale du contrat et sans délai en cas de fin anticipée, les Parties arrêteront et estimeront, s'il y a lieu après expertise amiable, les travaux à exécuter sur les biens qui ne seraient pas en bon état d'entretien au regard du dernier état établi.

La SPL « Montereau, Porte de Paris » devra exécuter à ses frais les travaux correspondant avant l'expiration du Contrat.

Article 13-2 - Reprise des biens et stocks

S'ils sont utiles à la poursuite de l'exploitation, la Commune pourra, au terme normal ou anticipé du contrat, reprendre ou faire reprendre par un exploitant désigné par elle, les installations, équipements et matériels complémentaires financés en tout ou partie par la SPL « Montereau, Porte de Paris », et ne constituant pas des biens de retour.

La valeur de ces biens sera fixée à l'amiable et payée dans les trois mois qui suivent leur rachat par la collectivité ou le nouvel exploitant. Ces indemnités seront calculées sur la valeur nette comptable majorée de la TVA à reverser le cas échéant au Trésor public, déduction faite des éventuels frais de remise en état.

La liste actualisée de ces biens et leur valeur sera communiquée par la SPL « Montereau, Porte de Paris » à la collectivité deux (2) mois avant l'expiration du contrat ou sans délai en cas de fin anticipée.

La SPL « Montereau, Porte de Paris » accepte que les informations prévues par le présent article soient communiquées aux candidats admis à présenter une offre, dans le cas d'une remise en concurrence du contrat.

Article 14 - Avenant

Toute modification à la présente convention fera l'objet d'un avenant.

Article 15 - Jugement des contestations et droit applicable

La présente convention est soumise au droit français.

Les contestations qui pourraient s'élever entre l'occupant et la commune au sujet de l'exécution ou de l'interprétation de la présente convention, à défaut de règlement amiable, seront de la compétence du tribunal administratif de Melun.

Fait à Montereau, en 2 exemplaires originaux, le

Pour la Commune
L'Adjointe au Maire déléguée aux finances, au personnel
et au dialogue social, à la lutte contre les discriminations,
aux relations intercommunales

Pour la SPL « Montereau, Porte de Paris »,
Le Président Directeur Général

Majdoline BOURGEAIS EL ABIDI

James CHERON

PROJET