

## INTRODUCTION AU CLAUSIER CPE

Dans le cadre de sa politique de lutte contre le réchauffement climatique, la France s'est engagée dans une démarche globale de réduction de sa consommation énergétique et de ses émissions de gaz à effet de serre, pendant interne de ses engagements souscrits au niveau international. La loi de programmation du 3 août 2009, relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, a chiffré cette volonté politique à une réduction d'au moins 40% des consommations d'énergie et d'au moins 50% des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments du parc de l'Etat et de ses établissements publics d'ici 2018.

Pour parvenir à ces objectifs, la loi a invité les pouvoirs adjudicateurs à recourir à des « contrats de performance énergétique », définis par la directive européenne 2006/32/CE du 5 avril 2006 relative aux services énergétiques comme un « instrument financier pour les économies d'énergie », consistant en « un accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique », aux termes duquel « des investissements dans cette mesure sont consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini ».

Aucune obligation n'a été posée quant à la forme que devait prendre cet accord. Plusieurs options s'offrent ainsi aux pouvoirs adjudicateurs pour mettre en œuvre de telles finalités.

La personne publique pourra d'abord conclure plusieurs marchés publics, correspondant chacun à l'une ou plusieurs des prestations du contrat de performance énergétique. Cette division des prestations, conforme à l'obligation d'allotissement posée à l'article 10 du Code des marchés publics, ne permettra cependant pas facilement la prise en charge d'une garantie de résultats par l'un des prestataires. Ce découpage apparaît dès lors peu opportun dans la mesure où le contrat de performance énergétique doit faire peser sur le cocontractant des obligations chiffrées inscrites dans la durée, que la multiplication des interlocuteurs rend difficile à imputer.

Dans la plupart des cas, la solution consistera dès lors plutôt à rechercher la désignation d'un seul interlocuteur, pleinement responsable auprès de la personne publique des objectifs de performance qui lui auront été assignés.

Pour confier une mission globale à un prestataire unique, la loi du 3 août 2009, dite « Grenelle I », encourage les pouvoirs adjudicateurs à recourir d'une part, « à des contrats de partenariat pour réaliser les travaux de rénovation en matière d'économie d'énergie » si « les conditions définies par l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat sont satisfaites », ou d'autre part, à « un marché global regroupant les prestations de conception, de réalisation et d'exploitation ou de maintenance, dès lors que les améliorations de l'efficacité énergétique sont garanties contractuellement ». Le projet de loi portant engagement national pour l'environnement, second volet du Grenelle, sera amené à apporter des éléments sur ce point.

En dépit de l'alternative offerte, le contrat de partenariat apparaît plus adapté, en tant qu'il permet, contrairement au marché public même global, une optimisation économique sur l'ensemble de la durée de l'opération. La personne publique engagée dans un marché global ne peut en effet contribuer au paiement de la construction des ouvrages par la rémunération

des prestations d'exploitation ou de maintenance, chaque poste de dépenses devant faire l'objet d'un prix distinct et payé séparément et immédiatement, en vertu des articles 10 et 96 du Code des marchés publics. Le contrat de partenariat, lui, s'affranchit de cette distinction pour confier une mission globale à un titulaire, dont la rémunération sera directement liée à la réalisation des objectifs de performance contractuellement définis. Les économies réalisées au titre de la performance énergétique permettront, sur toute la durée du contrat, une réduction du coût global de l'opération. Au surplus, le contrat de partenariat permet une valorisation maximale des investissements en permettant au partenaire de dégager des recettes dites « de valorisation » lors de l'exploitation, telle que la revente d'énergie. La part des recettes revenant à la personne publique viendra ainsi s'imputer directement en déduction de la rémunération versée au partenaire privé.

La volonté d'améliorer significativement et durablement l'efficacité énergétique du patrimoine immobilier public implique une diversité d'actions importante. Le contrat de performance énergétique est ainsi amené à couvrir une large palette de situations, allant de la rénovation lourde avec travaux à la simple télégestion des équipements énergétiques. Le contrat de partenariat pourra épouser cette variété en adaptant les missions confiées au partenaire, et être axé préférentiellement sur des dominantes de travaux, de services, ou de fournitures.

La MAPPP vous propose, dans l'exemple de contrat de performance énergétique suivant, un contrat de partenariat prévoyant des opérations de rénovation comportant une part importante de travaux. Il ne s'agit donc que d'un exemple parmi de multiples contrats envisageables. Celui-ci pourrait cependant rester pertinent, sous réserve d'aménagements, pour des opérations non de réhabilitation mais de construction. Cet exemple ne constitue par ailleurs qu'une collection de clauses, susceptible de modifications. Il ne saurait dès lors constituer un contrat immédiatement transposable et pourra être utilement enrichi par toute remarque des visiteurs de ce site. La MAPPP invite ainsi tous les acteurs, privés ou publics, à participer à l'amélioration de l'exemple proposé, ou à lui soumettre tout autre exemple de contrat.

Ce projet a été établi à partir des travaux de M. Antoine Terneyre, repris par Milles Claire Schaming, Audrey Aleksandrowicz et Marion Millet, stagiaires de la MAPPP. Certains éléments sont issus des travaux réalisés par le groupe de travail du MEEDDEM sur le sujet. La MAPPP remercie tous les relecteurs publics de ce clausier, MM. Yann Baduel (région Centre), Orlando Catarina (CSTB), Marc Colombard-Prout (CSTB), Marc Delannoy (conseil général de la Marne), Alain Kottelat (conseil général du Val-de-Marne), Mauro Rampazzo (région Alsace), et Frédéric Rosenstein (Ademe).

# **Contrat de partenariat de Performance énergétique**

Conclu en application de l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat / des articles L.1414-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, et de la directive 2006/32/CE du 5 avril 2006 du Parlement européen et du Conseil relative à l'efficacité énergétique dans les utilisations finales et aux services énergétiques et abrogeant la directive 93/76/CEE du Conseil.

Le ....

## **Contrat de partenariat**

**Portant sur la réhabilitation des bâtiments énumérés en Annexe [à préciser par les Parties] en vue d'améliorer la Performance énergétique de ces derniers**

**ENTRE :**

(La personne publique ou le groupement de personnes publiques)  
Partie ci-après dénommée : « **la Personne publique** »

**D'UNE PART,**

**ET**

(La société partenaire ou le groupement)  
Partie ci-après dénommée : « **le Partenaire** » ou « **la Société partenaire** »

**D'AUTRE PART,**

La Personne publique et le Partenaire sont ci-après dénommés seuls ou conjointement « **Partie** » ou « **Parties** »

**Lesquelles, préalablement à la convention, ont exposé ce qui suit :**

## Exposé :

**Le présent clausier a pour but d'adapter le contrat de performance énergétique aux modalités d'un contrat de partenariat au sens de l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004.**

**La loi mentionne le contrat de performance énergétique (CPE) comme outil juridique pouvant utilement concourir à l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques des bâtiments publics. Aux termes de la directive 2006/32/CE du 5 avril 2006, un contrat de performance énergétique est un accord contractuel entre un bénéficiaire et un opérateur économique sur une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique. Par ce contrat, des investissements sont consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini.**

**Le contrat de partenariat permet à la personne publique de bénéficier des avantages liés à la maîtrise d'ouvrage privée, c'est-à-dire de l'expertise du partenaire privé en termes de maîtrise des coûts d'exécution et des délais de réalisation, de conditions optimales de financement et d'un cadre contractuel permettant d'assurer l'effectivité des engagements du partenaire privé. De plus, il apparaît pertinent d'adapter le contrat de performance énergétique à un contrat de partenariat, les économies d'énergie réalisées pouvant s'avérer suffisantes pour couvrir une part des dépenses d'investissement, de gestion et de contrôle pesant sur la personne publique.**

**Cela ayant été exposé, il est convenu ce qui suit :**

# **SOMMAIRE**

## **TITRE I - OBJET, NATURE, CARACTERISTIQUES DU CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

### **ARTICLE I.1 : Cadre juridique et définitions**

- I.1.1- Fondement juridique
- I.1.2 - Documents contractuels
- I.1.3 - Nature du contrat
- I.1.4 - Définitions et interprétations
  - I.1.4.1 - Définitions
  - I.1.4.2 - Interprétations

### **ARTICLE I.2 : Identification des Parties**

- I.2.1 - Représentants de la Personne publique pendant la durée du contrat
- I.2.2 - Identification de la Société partenaire
- I.2.3 - Stabilité de l'actionnariat et modification de la composition du capital de la Société partenaire
- I.2.4 - Modification de la domiciliation de la Société partenaire

### **ARTICLE I.3 : Objet du contrat de partenariat**

- I.3.1 - Entrée en vigueur et durée du contrat
- I.3.2 - Etendue des prestations acceptées par le Partenaire

## **TITRE II - CONDITIONS GENERALES D'EXECUTION DU CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

### **SOUS-TITRE II.1 - RELATIONS ENTRE LES PARTIES**

#### **ARTICLE II.1.1 : Garantie de performance**

- II.1.1.1 - Garantie de Performance énergétique
  - II.1.1.1.1 - Situation de référence
  - II.1.1.1.2 - Engagements du Partenaire
  - II.1.1.1.3 - Calcul des économies d'énergie
  - II.1.1.1.4 - Fonctionnement et ajustement de la garantie
    - Sous-performance

- Surperformance
- II.1.1.1.5 - Economies du fait exclusif de la Personne publique
- II.1.1.1.6 - Réinvestissement des économies supplémentaires

II.1.1.2 - Qualité des ouvrages et des prestations

**ARTICLE II.1.2 : Partage des risques**

**ARTICLE II.1.3 : Dispositions relatives aux biens mis à disposition par la Personne publique**

II.1.3.1 - Biens mis à disposition

II.1.3.2 - Constitution de droits réels

II.1.3.3 - Régime de propriété des biens pendant la durée du contrat

II.1.3.4 - Régime de propriété des biens en fin de contrat

**ARTICLE II.1.4 : Rencontres entre le Partenaire et la Personne publique**

**ARTICLE II.1.5 : Mise à niveau des prestations**

**ARTICLE II.1.6 : Cession du contrat de partenariat**

II.1.6.1 - Cession par le Partenaire

II.1.6.2 - Cession par la Personne publique

**SOUS-TITRE II.2 - ORGANISATION DES RELATIONS ENTRE LE PARTENAIRE ET LES TIERS**

**ARTICLE II.2.1 : Dispositions générales**

**ARTICLE II.2.2 : Engagement relatif à l'association de PME et artisans à l'exécution du contrat**

**ARTICLE II.2.3 : Prestataires et cotraitants**

II.2.3.1 - Autorisation et information préalable

II.2.3.2 - Cautionnement

**ARTICLE II.2.4 : Paiement des prestataires du Partenaire privé**

**ARTICLE II.2.5 : Cession de contrats au profit du Partenaire**

**TITRE III - FINANCEMENT, CONCEPTION, REALISATION, ENTRETIEN, MAINTENANCE, EXPLOITATION, GESTION**

**SOUS-TITRE III.1 - FINANCEMENT, CONCEPTION, CONSTRUCTION, REALISATION**

### **ARTICLE III.1.1 : Financement**

### **ARTICLE III.1.2 : Conception**

III.1.2.1 - Maîtrise d'œuvre

III.1.2.2 - Projet architectural

### **ARTICLE III.1.3 : Construction et réalisation**

III.1.3.1 - Qualité de maître d'ouvrage

III.1.3.2 - Obtention des autorisations

III.1.3.3 - Travaux mis à la charge du Partenaire

III.1.3.4 - Délais d'exécution

III.1.3.5 - Modalités de suivi de la réalisation par la Personne publique

- III.1.3.5.1 - Suivi des études
- III.1.3.5.2 - Suivi de l'exécution

III.1.3.6 - Modifications en cours de contrat

## **SOUS-TITRE III.2 - MISE A DISPOSITION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS**

### **ARTICLE III.2.1 : Délais de mise à disposition**

III.2.1.1 - Délais prévus

III.2.1.2 - Non-respect du délai de mise à disposition

- III.2.1.2.1 - Stipulations générales
- III.2.1.2.2 - Causes légitimes
- III.2.1.2.3 - Suspension du délai de mise à disposition

### **ARTICLE III.2.2 : Mise à disposition**

III.2.2.1 - Date de mise à disposition

III.2.2.2 - Opérations préalables à la mise à disposition

III.2.2.3 - Procès-verbaux

III.2.2.4 - Formation et assistance à la prise en main des équipements de Performance énergétique

### **ARTICLE III.2.3 : Décision de prise de possession**

III.2.3.1 - Décision de prise de possession sans réserve

III.2.3.2 - Décision de prise de possession avec réserves

III.2.3.3 - Refus de prise de possession

#### **SOUS-TITRE III.3 - EXPLOITATION, GESTION, ENTRETIEN, MAINTENANCE ET SERVICES**

##### **ARTICLE III.3.1 : Obligations d'exploitation / gestion acceptées par le Partenaire**

##### **ARTICLE III.3.2 : Entretien, maintenance et services**

##### **ARTICLE III.3.3 : Actions de sensibilisation**

##### **ARTICLE III.3.4 : Gros entretien et renouvellement**

#### **TITRE IV - REGIME FINANCIER**

##### **SOUS-TITRE IV.1 - REMUNERATION DU PARTENAIRE**

##### **ARTICLE IV.1.1 : Mécanismes de paiement**

IV.1.1.1 - Décomposition de la rémunération

IV.1.1.2 - Paiement de la rémunération

IV.1.1.3 - Pénalités

##### **ARTICLE IV.1.2 : Avances, subventions, garanties et autres cofinancements publics**

##### **ARTICLE IV.1.3 : Recettes de valorisation**

##### **ARTICLE IV.1.4 : Mandat d'encaissement au nom et pour le compte de la Personne publique**

##### **ARTICLE IV.1.5 : Evolution des conditions financières**

IV.1.5.1 - Mécanismes d'ajustement de la rémunération en cas de refinancement

- IV.1.5.1.1 - Refinancement volontaire par le Partenaire privé
- IV.1.5.1.2 - Refinancement à l'initiative de la Personne publique

IV.1.5.2 - Indexation de la rémunération du Partenaire

##### **SOUS-TITRE IV.2 - CESSION DE CREANCE**

##### **SOUS-TITRE IV.3 - FISCALITE**

##### **ARTICLE IV.3.1 : Impôts et taxes liés à la réalisation des travaux**

**ARTICLE IV.3.2 : Impôts et taxes liés à l'exploitation**

**TITRE V - CONTROLE, PENALITES ET DEFAILLANCE DU PARTENAIRE**

**SOUS-TITRE V.1 - CONTROLE PAR LA PERSONNE PUBLIQUE**

**ARTICLE V.1.1 : Compte-rendu d'activité**

**ARTICLE V.1.2 : Contrôle du respect des objectifs de Performance énergétique**

**ARTICLE V.1.3 : Contrôle des contrats passés par le Partenaire**

**ARTICLE V.1.4 : Responsabilités**

V.1.4.1- Principes généraux

V.1.4.2 - Assurances

**SOUS-TITRE V.2 - PENALITES**

**ARTICLE V.2.1 : Pénalités de retard dans la réalisation des travaux**

**ARTICLE V.2.2 : Pénalités liées à la performance**

**SOUS-TITRE V.3 - DEFAILLANCE DU PARTENAIRE ET MESURES COERCITIVES**

**ARTICLE V.3.1 : Mesures d'urgence**

**ARTICLE V.3.2 : Mise en régie**

**TITRE VI - MODIFICATION DU CONTRAT**

**ARTICLE VI.1 : Modification unilatérale du contrat**

**ARTICLE VI.2 : Modification du contrat pour imprévision**

**ARTICLE VI.3 : Modification du contrat pour cause de force majeure**

**ARTICLE VI.4 : Modification du contrat pour changement de loi ou de réglementation**

**TITRE VII - FIN DU CONTRAT**

**SOUS-TITRE VII.1 - FIN ANTICIPEE DU CONTRAT**

**ARTICLE VII.1.1 : Résiliation du contrat pour motif d'intérêt général**

**ARTICLE VII.1.2 : Résiliation du contrat pour faute**

**ARTICLE VII.1.3 : Résiliation du contrat pour cause de force majeure**

**SOUS-TITRE VII.2 - CONSEQUENCES DE LA FIN DU CONTRAT**

**ARTICLE VII.2.1 : Continuité de l'exploitation en fin de contrat**

**ARTICLE VII.2.2 : Conséquences sur les ouvrages et équipements**

**TITRE VIII - REGLEMENT DES LITIGES**

**ARTICLE VIII.1 : Mesures de prévention des litiges**

**ARTICLE VIII.2 : Règlement amiable des litiges**

**ARTICLE VIII.3 : Règlement contentieux / arbitrage**

**ARTICLE VIII.4 : Recours**

VIII.4.1 - Recours contre les autorisations

VIII.4.2 - Recours contre le contrat ou les actes détachables

**TITRE IX - STIPULATIONS DIVERSES**

**ARTICLE IX.1 : Propriété intellectuelle**

**ARTICLE IX.2 : Redevance d'occupation**

**ARTICLE IX.3 : Taxe de publicité foncière et salaire du conservateur**

**ARTICLE IX.4 : Timbre et enregistrement**

**ARTICLE IX.5 : Assurances**

**ARTICLE IX.6 : Documents à fournir par le Partenaire**

**ANNEXES**

*N.B : Dans le document suivant, les commentaires sont en italique, les propositions de rédaction en police standard.*

# **TITRE I - OBJET, NATURE, CARACTERISTIQUES DU CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

## **I.1 : Cadre juridique et définitions**

### **I.1.1 – Fondement juridique**

*Le fondement juridique du contrat de partenariat diffère selon que la personne publique contractante est l'Etat ou une collectivité territoriale. Dans la première hypothèse, il s'agit de l'ordonnance du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat ; dans la seconde, de l'ordonnance codifiée dans le Code général des collectivités territoriales (CGCT).*

Le présent contrat de partenariat est régi par les dispositions de l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat / des articles L.1414-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

### **I.1.2 – Documents contractuels**

Les Annexes au présent contrat ont la même valeur contraignante que les stipulations comprises dans le corps du contrat de partenariat. Si toutefois surviennent des contradictions entre le contrat et ses Annexes, il conviendra de se référer aux termes du contrat.

### **I.1.3 – Nature du contrat**

Le contrat de partenariat est un contrat administratif par détermination de la loi.

### **I.1.4 – Définitions et interprétations**

#### **▪ I.1.4.1– Définitions**

Sauf stipulation expresse contraire, les termes et expressions définis ci-après auront les significations suivantes :

Actionnaires

Les actionnaires du Partenaire.

Amélioration de l'efficacité énergétique

L'économie d'énergie ou accroissement du service apporté.

Amélioration de l'efficacité énergétique du niveau de service donné	Le différentiel entre l'Efficacité énergétique de la Situation de référence mesurée à l'instant T0 et l'Efficacité énergétique estimée ou mesurée à l'instant Tn. Elle s'exprime en volume.
Annexe	Les annexes au présent contrat.
Audit approfondi	L'audit réalisé par la Personne publique en amont de la consultation.
Audit contractuel	L'audit approfondi enrichi des éléments issus du Diagnostic complémentaire, accepté et repris à son compte par la Personne publique.
Diagnostic complémentaire	L'analyse de l'immeuble effectué par le Partenaire dans le cadre de la consultation.
Efficacité énergétique	Le rapport entre les résultats, le service, la marchandise ou l'énergie obtenue et l'énergie consacrée à cet effet.
Niveau de service contractuel	Le niveau de service formulé dans le dossier de consultation.
Performance énergétique	L'Amélioration de l'efficacité énergétique pour le Niveau de service contractuel.
Situation historique	L'ensemble des consommations énergétiques constatées en situation réelle sur une période significative donnée antérieure au marché. Elle permet de déterminer l'Efficacité énergétique initiale et sert de base au calcul de la Performance énergétique.
Situation mesurée	L'ensemble des consommations énergétiques mesurées en situation réelle pour une période donnée du contrat.
Situation de référence	La situation servant de base au calcul de la Performance énergétique, en tant que situation réputée acquise en l'absence des actions à mener au titre du contrat.
Situation de référence ajustée	La Situation de référence recalée après ajustement des conditions d'usage (densité, surface, modalités d'occupation, évolutions climatiques...) sur la période considérée.

▪ I.1.4.2 – Interprétations

Les titres des articles sont purement indicatifs et n'affecteront en aucun cas l'interprétation du présent contrat.

Toute référence du contrat à un accord, une convention, ou un autre contrat, devra s'entendre de cet accord, convention, ou contrat tel qu'éventuellement modifié.

Dans le présent contrat, l'expression « hors taxe » appliquée à un montant quelconque s'entend de ce montant hors TVA applicable.

Toute référence du contrat à un paragraphe, article, ou Annexe devra s'entendre comme une référence à un paragraphe, article ou Annexe du présent contrat.

## **I.2 : Identification des Parties**

***La loi du 28 juillet 2008 réformant l'ordonnance du 17 juin 2004 a considérablement élargi le champ des personnes pouvant recourir à un contrat de partenariat. Si l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics respectifs sont toujours fondés à y recourir, l'article 25 de l'ordonnance dispose désormais que : « le titre Ier ainsi que les articles 25-1, 26 et 27 de la présente ordonnance sont applicables aux pouvoirs adjudicateurs mentionnés aux 1° et 4° du I de l'article 3 de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, aux entités adjudicatrices mentionnées à l'article 4 de ladite ordonnance ainsi qu'aux groupements d'intérêt public. Toutefois, le quatrième alinéa de l'article 9 de la présente ordonnance ne leur est pas applicable. Le chapitre III de la loi n° 2008-735 du 28 juillet 2008 relative aux contrats de partenariat leur est également applicable ».***

***Concrètement, la loi prévoit donc aujourd'hui que les organismes de droit public ou privé relevant du code de la santé publique, les sociétés anonymes d'HLM et plus généralement les pouvoirs adjudicateurs et entités adjudicatrices - tels que les entreprises publiques, les opérateurs de réseau et les sociétés d'économie mixte - peuvent avoir recours au contrat de partenariat.***

***L'article 19 de l'ordonnance modifiée prévoit également que peuvent recourir au contrat de partenariat les établissements publics de santé et les structures de coopération sanitaire, ainsi que les organismes de droit public ou privé mentionnés à l'article L.124-4 du code la sécurité sociale.***

***Les personnes publiques peuvent en outre se regrouper en vue de conclure un contrat de partenariat portant sur un projet relevant simultanément de leur compétence. A ce titre, il est nécessaire de préciser l'identité de chaque***

*membre du groupement et de celui qui a été désigné en tant que représentant de ce dernier (article 1<sup>er</sup> III de l'ordonnance du 17 juin 2004, et article L.1414-1 III du CGCT). Il existe une différence de rédaction entre les règles issues du CGCT et celles de l'ordonnance de 2004. Cette nuance tient à la censure du Conseil constitutionnel, qui a considéré que le principe d'indépendance des collectivités territoriales s'opposait notamment à ce que le contrat soit signé par l'une seule d'entre elles.*

#### **I.2.1 – Représentants de la Personne publique pendant la durée du contrat**

La Personne publique est représentée par [à préciser par les Parties] ou le représentant de ce dernier.

La Personne publique informe le Partenaire de toute décision prise par elle au titre du présent article.

#### **I.2.2 – Identification de la Société partenaire**

*Qu'il s'agisse d'une entreprise portant directement le contrat ou d'une société de projet ad hoc, doivent être présentées sa dénomination sociale, sa domiciliation et son immatriculation RCS.*

Les statuts, la répartition du capital et tout document juridique organisant les rapports entre les Actionnaires de la Société partenaire sont annexés au présent contrat de partenariat (cf. Annexes [à préciser par les Parties]).

Le Partenaire notifie à la Personne publique toute modification qu'il entend apporter aux documents énumérés à l'alinéa précédent. Toute modification substantielle entraîne une mise à jour des Annexes.

#### **I.2.3 – Stabilité de l'actionnariat et modification de la composition du capital de la Société partenaire**

Les modifications de l'actionnariat ou des participations de la Société partenaire sont interdites dans un délai de [à préciser par les Parties] à compter de la date d'entrée en vigueur du présent contrat.

A l'issue de cette période, la Société partenaire s'engage à informer la Personne publique de toute modification de la composition de son capital.

La Personne publique peut s'opposer à cette modification si elle considère que ce changement est susceptible :

- de bouleverser l'équilibre du contrat de manière substantielle ;
- d'affecter les capacités techniques et financières du Partenaire ;
- d'affecter les conditions de mise en concurrence qui ont conduit à l'attribution du contrat au Partenaire ;
- de violer les engagements souscrits par la Société partenaire et par ses Actionnaires tels que définis au premier alinéa du présent article.

La Personne publique doit faire connaître son opposition dans le délai de [à préciser par les Parties] suivant la date à laquelle elle a été informée, par le Partenaire, du projet de modification de la composition du capital.

Si, en dépit de l'opposition régulièrement manifestée par la Personne publique, la composition du capital de la Société partenaire est modifiée, la Personne publique est en droit d'appliquer les pénalités prévues par le présent contrat et, le cas échéant, de résilier le contrat de partenariat dans les conditions prévues à l'article VII.1.2 relatif à la résiliation pour faute.

#### **I.2.4 – Modification de la domiciliation de la Société partenaire**

***En cas d'intention du titulaire du contrat de modifier sa domiciliation, ce dernier doit en informer la personne publique sans délai.***

Le Partenaire peut modifier sa domiciliation avec l'accord exprès de la Personne publique.

La Personne publique est en droit de refuser la modification de la domiciliation si le nouvel Etat de domiciliation est situé hors de l'Union Européenne ou de l'Espace économique européen.

En cas de non-respect de ces stipulations, la Personne publique peut appliquer les pénalités prévues par le présent contrat et, le cas échéant, résilier le contrat de partenariat dans les conditions prévues à l'article VII.1.2 relatif à la résiliation pour faute.

#### **I.3 : Objet du contrat de partenariat**

***L'objet du contrat de performance énergétique répond, dans un premier temps, à la définition du contrat de partenariat posée à l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance de 2004 (article L.1414-1 du CGCT) :***

**« I. - Le contrat de partenariat est un contrat administratif par lequel l'Etat ou un établissement public de l'Etat confie à un tiers, pour une période déterminée en fonction de la durée d'amortissement des investissements ou des modalités de financement retenues, une mission globale ayant pour objet la construction ou la transformation, l'entretien, la maintenance, l'exploitation ou la gestion d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels nécessaires au service public, ainsi que tout ou partie de leur financement à l'exception de toute participation au capital.**

**Il peut également avoir pour objet tout ou partie de la conception de ces ouvrages, équipements ou biens immatériels ainsi que des prestations de services concourant à l'exercice, par la personne publique, de la mission de service public dont elle est chargée. »**

**Dans un second temps, le Contrat de Performance Energétique est un vecteur de la politique d'amélioration de l'efficacité énergétique, de réduction des dépenses d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Il s'agit, en effet, d'un contrat dans lequel une personne publique et un opérateur économique définissent conjointement un niveau de performance à atteindre, ainsi que les mesures et actions à mettre en œuvre en vue de la réalisation de cet objectif.**

**Les objectifs d'amélioration de l'efficacité énergétique doivent être clairement fixés par rapport à une situation de référence, établie préalablement à la signature du contrat par un diagnostic énergétique approfondi. Ces objectifs doivent être exprimés en unités physiques et être vérifiables et mesurables (ou du moins estimables, dans les cas où un système de comptage précis serait inadapté). Les éventuels ajustements à la situation de référence, résultant de la phase de consultation, sont approuvés par la personne publique à la signature du contrat de performance.**

**Le présent contrat de partenariat de performance énergétique a pour objet la conduite d'opérations de performance énergétique sur les ouvrages / équipements du contrat, ainsi que leur entretien, leur maintenance et leur exploitation / gestion.**

**Le présent contrat porte également sur la conception de ces opérations de performance énergétique.**

Tout au long de l'exécution du contrat, et sous le contrôle de la Personne publique, le Partenaire s'engage à atteindre une Performance énergétique contractuellement définie. Il s'agit d'une obligation de résultat.

Son engagement est quantifiable et se traduit à plusieurs niveaux. Le Partenaire s'engage à :

- atteindre les objectifs de qualité et d'Amélioration de l'efficacité énergétique contractuellement fixés ;
- caractériser avec précision, mesurer, maintenir et, le cas échéant, rétablir la Performance ;
- supporter la charge financière de la sous-performance et partager le surplus de la surperformance, selon des modalités et à un prix fixés par le présent contrat de partenariat ;
- proposer des actions continues d'Amélioration de l'efficacité énergétique, notamment par le réinvestissement des éventuels surplus selon les modalités fixées par le présent contrat de partenariat.

### **I.3.1 – Entrée en vigueur et durée du contrat**

***L'article 11 a) de l'ordonnance exige que le contrat de partenariat comporte une clause relative à la durée du contrat. Aucun engagement à durée indéterminée ne peut dès lors être légalement consenti par les parties.***

***L'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance de 2004 et l'article L.1414-1 du CGCT disposent que « la période (est) déterminée en fonction de la durée d'amortissement des investissements ou des modalités de financement retenus ». La durée du contrat doit donc être établie en fonction de l'objet à réaliser, de la nature des services attachés au contrat en période d'exploitation et de ses modalités de financement. Elle prendra ainsi en compte notamment la durée de l'amortissement de l'investissement à réaliser et des cycles de gros entretien et de renouvellement, la durée nécessaire pour amortir les financements du projet, et la durée d'exploitation optimale.***

***Le contrat de performance énergétique ne peut se prolonger par tacite reconduction. A l'expiration de la durée du contrat, le partenaire ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement du contrat.***

***La notification du contrat conditionne son entrée en vigueur. En conséquence, la personne publique doit notifier le contrat dans un délai raisonnable après la signature. Conformément à l'article 9 de l'ordonnance du 17 juin 2004 et à l'article L.1414-10 CGCT, le contrat doit être notifié au titulaire préalablement à tout commencement d'exécution. Les conditions de prix et de délais stipulées ne lient le partenaire qu'à la condition que la notification soit opérée dans les délais impartis. Si la personne publique estime qu'elle ne pourra pas procéder à la notification dans le délai stipulé, elle devra demander au partenaire une prorogation du délai de validité de son offre. Celui-ci proposera alors une nouvelle date-limite de validité de son offre, et éventuellement une modification du calendrier et des prix stipulés au contrat.***

***Le contrat de partenariat de performance énergétique prend effet à compter de la date à laquelle le titulaire a reçu la notification du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception. Pour les collectivités territoriales, le contrat doit, préalablement à son entrée en vigueur, avoir été transmis au préfet du département aux fins de contrôle de légalité.***

***Il convient également de préciser qu'une fois signés, les contrats de partenariat sont communiqués à la MAPPP dans un délai maximum d'un mois à compter de leur signature (article 9 de l'ordonnance et article L.1414-10 du CGCT complété par l'article D.1414-6 CGCT, créé par le décret n°2009-244 du 2 mars 2009).***

Le présent contrat entre en vigueur à compter du [à préciser par les Parties], sous réserve de la notification par la Personne publique au Partenaire, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en mains propres.

Le présent contrat est conclu pour une durée de [à préciser par les Parties]. Cette durée globale comprend [à préciser par les Parties] périodes.

La résiliation anticipée du contrat par la Personne publique donnera lieu au versement d'une indemnité au Partenaire, dans les conditions fixées par le contrat.

Le sort réservé aux biens, en cas de résiliation anticipée du contrat de partenariat, est défini à l'article VII.2.2 relatif aux conséquences sur les ouvrages et équipements.

Le contrat de partenariat produira ses effets à compter de sa notification au Partenaire par la Personne publique.

### **I.3.2 – Etendue des prestations acceptées par le Partenaire**

Au titre du présent contrat, le Partenaire s'engage à financer et à assurer la réhabilitation des ouvrages et équipements objets du présent contrat. A cette fin, le Partenaire accepte de financer, construire, réhabiliter, entretenir, maintenir, et exploiter les ouvrages et les équipements de manière à obtenir la réduction des dépenses d'énergie escomptées au titre de l'Annexe [à préciser par les Parties].

Le Partenaire s'engage à réaliser notamment les prestations suivantes, dans les conditions fixées par le présent contrat et ses Annexes :

- les travaux ;
- l'amélioration des performances thermiques du bâti et du renouvellement d'air des locaux ;
- l'Amélioration de l'efficacité énergétique des équipements et des systèmes de production, distribution et régulation du chauffage et/ou climatisation des locaux, et plus généralement de tout équipement ou système consommateur ou producteur d'énergie ;
- la maintenance préventive et corrective ;
- l'exploitation ;
- les modalités d'utilisation des locaux ;
- la formation des utilisateurs, leur sensibilisation ;
- toute autre action utile pouvant contribuer à la Performance énergétique, à réduire les émissions de gaz à effet de serre, ou à apporter une amélioration des performances fonctionnelles du bâtiment.

***Il s'agit d'un exemple. Les prestations devant obligatoirement figurer dans un contrat de partenariat sont : le financement, la construction/réalisation/rénovation, l'entretien/ maintenance, l'exploitation ou la gestion des équipements et ouvrages objets du contrat. La question de l'inclusion de la fourniture d'énergie dans le périmètre du contrat de performance énergétique est une problématique à laquelle il convient de bien réfléchir, notamment en termes de traitement fiscal et d'incidence sur le jeu de la concurrence.***

A cette fin, le Partenaire procède aux opérations suivantes :

- la réalisation des études de projet à partir de l'Audit approfondi mentionné à l'article I.1.4.1 du présent contrat, accompagné, le cas échéant, par un Diagnostic complémentaire ;

- la réalisation des ouvrages et des équipements et la mise en œuvre des actions mentionnées à l'Annexe [à préciser par les Parties] au présent contrat. Dans ce cadre, le Partenaire est seul responsable de l'ensemble des moyens nécessaires à la réalisation du projet, des méthodes, des techniques et des procédures auxquelles il a recours pour l'exécution du contrat de partenariat ;
- en sa qualité de maître de l'ouvrage, la coordination de l'ensemble des intervenants ;
- la maintenance préventive et corrective de l'ensemble des installations concourant à la réalisation de la Performance énergétique garantie ;
- l'entretien et éventuellement le renouvellement des équipements énergétiques ;
- dans le cadre de sa mission globale, l'exploitation de l'équipement et des systèmes de production, distribution, et régulation des différents usages énergétiques, et de manière plus générale, de tout équipement ou système consommateur ou producteur d'énergie.

## **TITRE II – CONDITIONS GENERALES D'EXECUTION DU CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

### **SOUS-TITRE II.1 - Relations entre les Parties**

#### **II.1.1 : Garantie de performance**

*L'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance de 2004 (article L.1414-1 CGCT) dispose que « la rémunération du cocontractant (...) est liée à des objectifs de performance » qui lui sont assignés.*

*L'article 8 (article L.1414-9 CGCT) dispose quant à lui que « parmi les critères d'attribution, figurent nécessairement le coût global de l'offre, des objectifs de performance définis en fonction de l'objet du contrat, en particulier en matière de développement durable (...) ».*

*En conséquence, l'article 11 c) de l'ordonnance (article L.1414-12 c) CGCT) impose que le contrat de partenariat comporte une clause relative « aux objectifs de performance assignés au cocontractant, notamment en ce qui concerne la qualité des prestations de services, la qualité des ouvrages, équipements ou biens immatériels, les conditions dans lesquelles ils sont mis à la disposition de la personne publique, et, le cas échéant, leur niveau de fréquentation ».*

*Le f) du même article impose également aux parties de prévoir contractuellement les « modalités de contrôle par la personne publique de l'exécution du contrat, notamment du respect des objectifs de performance particulièrement en matière de développement durable ».*

*Les garanties de performance, dans le contrat de performance énergétique, font l'objet de deux volets. D'une part, doivent être prises en compte dans le contrat, les performances relatives à la qualité des prestations de services, à celle des ouvrages et des équipements, ainsi qu'aux conditions dans lesquelles ils sont mis à la disposition de la personne publique. D'autre part, le*

***contrat de partenariat doit prévoir les modalités de la performance énergétique attendue, laquelle fait l'objet d'une obligation de résultat, à part entière, à la charge du partenaire.***

### **II.1.1.1 – Garantie de Performance énergétique**

L'Amélioration de la performance énergétique doit être vérifiable et mesurable (ou estimable dans les cas où un comptage n'est pas adapté) dans le cadre d'un protocole de mesure agréé par la Personne publique. Ce protocole est partie intégrante du contrat de partenariat.

La garantie de performance est l'engagement du Partenaire à obtenir une économie d'énergie sur un Niveau de service donné. Le Partenaire garantit à la Personne publique l'Amélioration de l'efficacité énergétique des équipements/ouvrages par rapport à la Situation de référence telle que cette dernière est définie au point II.1.1.1.1.

La garantie de performance, valable pour toute la durée du contrat, s'applique d'une part, à l'atteinte du niveau de prestation visé par le contrat, et d'autre part, aux écarts en volume entre les consommations constatées sur la durée du contrat et la Situation de référence ajustée.

Les objectifs de performance assignés au Partenaire par le présent contrat s'appuient sur :

- des éléments d'appréciation fournis par la Personne publique ; ;
- les éléments de diagnostic apportés par le Partenaire au cours de la phase de consultation des entreprises et repris à son compte par la Personne publique.

- II.1.1.1.1 - Situation de référence

La Situation de référence, telle que définie à l'article I.1.4.1 du titre I du présent contrat, contient les informations suivantes :

- le service historique (température dans les locaux, taux de renouvellement d'air, humidité relative...) défini pour des conditions, notamment climatiques, et une durée d'utilisation précisées ;
- la consommation annuelle en énergie primaire et en énergie finale de chacune des énergies utilisées (électricité, gaz, fioul, biomasse...) et les émissions de CO2 associées pour délivrer ce service ;
- la prestation de services nécessaire à la maintenance des équipements concernés ;

- le niveau agrégé de l'ensemble du bâtiment, la conversion en énergie primaire du total pour chaque énergie utilisée.

Les données de référence sont définies par la Personne publique et approuvées par le Partenaire. Ces données sont indiquées à l'Annexe [à préciser par les Parties] pour chacun des bâtiments.

- II.1.1.1.2 - Engagements du Partenaire

Le Partenaire garantit une économie d'énergie en volume sur toute la durée du contrat. Les résultats qualitatifs et performantiels attendus sont définis par le programme joint en Annexe [à préciser par les Parties].

Le programme fonctionnel et technique et leurs annexes déterminent l'état des installations ainsi que la hiérarchie des priorités en fonction des objectifs de performance attendus.

L'économie totale garantie en volume pour chacun des ouvrages par rapport à la Situation de référence est de : [à préciser par les Parties] kWh.

Cette économie d'énergie est évaluée en kWh d'énergie finale pour toutes les catégories d'énergie concernées.

L'économie d'énergie totale correspond à une réduction annuelle de [à préciser par les Parties] % par rapport à la Situation annuelle de référence.

A compter de l'année [à préciser par les Parties], et jusqu'à la fin du contrat, cette économie devra correspondre à [à préciser par les Parties] % par rapport à la Situation de référence.

Le Partenaire s'engage à obtenir ces résultats par la construction, la rénovation et la fourniture de prestations de services assurant le maintien en l'état des équipements concernés.

- II.1.1.1.3 - Calcul des économies d'énergie

Les économies garanties par le Partenaire sont définies par la formule suivante :

*énergie de la période de référence – énergie de période de suivi +/- ajustements*

Ces ajustements pourront comprendre les éventuelles reventes d'énergie réalisées par le Partenaire.

L'économie garantie est de [à préciser par les Parties] kWh pour la première année sur la base des données disponibles à la date de signature du contrat, et de [à préciser par les Parties] kWh pour la dernière année. L'évolution par année de l'économie garantie en volume hors ajustements est détaillée par l'Annexe [à préciser par les Parties].

La traduction des volumes en euros est définie par la formule suivante :

*quantité d'énergie mesurée en kWh X prix unitaire moyen pondéré par poste énergétique concerné*

▪ II.1.1.1.4 - Fonctionnement et ajustement de la garantie

Le Partenaire garantit l'économie d'énergie précédemment évaluée pour toute la durée du présent contrat.

Des ajustements annuels pourront être opérés pour les seuls motifs ci-après énumérés :

- Ajustements réguliers : conditions climatiques, conditions d'occupation des bâtiments, variations du volume de l'activité directement génératrice de modifications des consommations [à compléter le cas échéant].
- Ajustements occasionnels : extension du site, modification du périmètre de prestations [à compléter le cas échéant].

○ *Sous-performance*

Si les économies annuelles sont inférieures aux économies annuelles garanties de la même année, le Partenaire devra payer ou créditer la différence à la Personne publique proportionnellement au débit constaté. Cette différence est valorisée de la façon suivante :

*(énergie de période de suivi ajustée – énergie de période de référence) X prix unitaire 2xxx*

***Le prix unitaire 2xxx est le prix moyen du kWh d'énergie primaire au cours de l'année de conclusion du contrat, le risque lié à l'évolution du coût des fluides étant supporté par la personne publique sur la durée du contrat.***

Si le déficit de performance se traduit par un débit monétaire inférieur à l'annuité due par la Personne publique, le montant de l'annuité due par cette dernière est réduit en proportion.

Si le déficit de performance se traduit par un débit monétaire supérieur à l'annuité due par la Personne publique, l'annuité de l'exercice courant est égale à zéro et l'annuité de l'exercice suivant est réduite du montant dû auquel s'ajoutent les intérêts moratoires au taux légal.

Si le déficit de performance se traduit par un débit monétaire supérieur au montant du contrat divisé par le nombre d'années, le Partenaire s'acquitte de la différence auprès de la Personne publique. Cette créance est recouvrée comme en matière de pénalités.

Il est fait un bilan en fin d'exécution du contrat de Performance énergétique, au crédit ou au débit du Partenaire. En cas de bilan débiteur, la créance est recouvrée comme indiqué au paragraphe précédent.

- *Surperformance*

Le Partenaire peut créditer toute économie annuelle excédentaire, en totalité ou en partie, au bilan de n'importe quelle année à venir du contrat de partenariat.

Si les économies constatées sont supérieures aux économies garanties cumulées sur la durée du contrat, l'excédent sera réparti entre le Partenaire et la Personne publique selon le ratio ci-après :

[à préciser par les Parties]

La personne publique s'engage à faire part au Partenaire de tout élément à sa connaissance susceptible de faire varier les conditions d'atteinte des objectifs de performance.

L'Annexe [à préciser par les Parties] relative à la mesure et à la vérification de la performance précise les modalités de mise en oeuvre de cette garantie et spécifie à cette fin les modalités de mesure des écarts et la fréquence de relevés mettant en jeu l'activation de la clause de garantie [par défaut : périodicité annuelle].

***Le contrat peut également prévoir que, lorsque les économies constatées dépassent de façon notable les économies garanties sur plusieurs années cumulées, les parties se rencontrent pour réévaluer en conséquence l'objectif d'économies d'énergie garantie, notamment lorsque cette différence est due à une appréciation initiale erronée ou à un facteur technologique nouveau.***

- II.1.1.1.5 - Économies du fait exclusif de la Personne publique

Si des actions entreprises par la Personne publique, indépendamment du contrat, génèrent des économies d'énergie au Niveau de service contractuel, celles-ci seront prises en compte pour réviser en proportion la Situation de référence et par voie de conséquence le niveau de performance garanti conformément à l'Annexe [à préciser par les Parties].

- II.1.1.1.6 - Réinvestissement des économies supplémentaires

Le Partenaire peut proposer, à tout moment, une ou des actions d'amélioration supplémentaires de la Performance énergétique.

En cas de dépassement des objectifs de performance, la Personne publique pourra choisir de réinvestir tout ou partie des économies réalisées dans des actions visant à renforcer cette performance.

### II.1.1.2 – Qualité des ouvrages et des prestations

Les résultats qualitatifs et performantiels des ouvrages et des équipements attendus sont fixés par le programme joint en Annexe [à préciser par les Parties].

Le programme fonctionnel et technique précise l'état des installations.

#### **II.1.2 : Partage des risques**

***L'article 11 b) de l'ordonnance du 17 juin 2004 (article L.1414-12 b) CGCT) exige que le contrat de partenariat comporte une clause relative « aux conditions dans lesquelles est établi le partage des risques entre la personne publique et son cocontractant ». Il s'agit de faire supporter le risque à la partie la mieux à même de le maîtriser.***

***Le tableau ci-dessous représente, à titre d'exemple, une matrice simplifiée qui, pour avoir valeur contraignante, doit être traduite en clauses contractuelles assorties de bonus et de pénalités.***

Les risques supportés par chacune des Parties, ou encore les risques partagés, sont répartis comme suit :

Risques	Porteurs du risque			Commentaires
	Personne publique	Partenaire	Risques partagés	
Période préliminaire aux travaux				
Défaillance de la conception des installations				
Défaillance des installations antérieure à la conclusion du contrat				
Période de conception et de réalisation				
Mauvaise estimation des coûts des travaux				
Mauvaise estimation du calendrier				
Problèmes lié au génie civil				
Retard dans l'obtention des autorisations administratives, imputable ou non au Partenaire				Conformité gaz, notamment.
Sûreté et sécurité sur le chantier				
Défaillance technique d'un				

fournisseur				
Défaillance d'un financeur				
Retard à la livraison				
Malfaçons rendant ou non les ouvrages impropres à leur destination				
Risque d'interface entre travaux et exploitation				
Portage financier des travaux				
Période d'exploitation				
Risques liés à la performance				
Défauts du Partenaire ou de ses sous-traitants				
Défaut des ouvrages, équipements, fournitures				Garantie totale
Incapacité / impossibilité à atteindre les standards de qualité fixés				
Grève				Selon l'origine
Défauts latents des ouvrages				La responsabilité du Partenaire est engagée sur la garantie totale et sur les interventions travaux.
Modification des spécifications du fait de l'évolution législative et réglementaire				
Défauts et fourniture de combustibles				
Réduction consommation énergie				De par son utilisation des locaux, la Personne publique doit être également vigilante sur les horaires de chauffe,
Maintenance et entretien courant				
Conformité des installations				Les travaux de mise en conformité sont financés par la Personne publique.
Rentabilité et performance des installations				
Risques sur les coûts d'exploitation				
Mauvaise estimation des coûts de fourniture des services dus, de la maintenance, de structure...				
Risques de surcoûts d'exploitation du fait d'un défaut des ouvrages (de conception / de réalisation)				Selon l'origine de la défaillance
Modifications législatives et réglementaires				Le Partenaire doit informer la Personne publique de toute

				modification.
Risques de surcoûts du fait d'une moindre qualité (que prévu) des installations (réparation, remplacement, renouvellement accrus)				
Paiement des dépenses d'électricité et d'eau				
Surestimation de la garantie totale				
Risques spéciaux				
Risques de déchéance et de fin anticipée de contrat				
Résiliation du fait de la Personne publique				
Déchéance du Partenaire				
Risques technologiques et d'obsolescence				Selon l'origine
Risques d'assurance				
Variation des primes				
Risques non couverts				
Risques financiers				
Variation des taux				
Inflation				
Autres risques				
Risque environnemental				

### **II.1.3 : Dispositions relatives aux biens mis à disposition par la Personne publique**

***L'article 11 e) de l'ordonnance du 17 juin 2004 et l'article L.1414-12 e) du CGCT imposent de prévoir contractuellement le sort réservé aux biens pour préserver l'intégrité du domaine public.***

***L'article 13 de l'ordonnance et l'article L.1414-16 du CGCT, modifiés par la loi du 28 juillet 2008, autorisent quant à eux le partenaire à occuper le domaine public et à y constituer des droits réels : « Lorsque le contrat emporte occupation du domaine public, il vaut autorisation d'occupation de ce domaine pour sa durée. Le titulaire du contrat a, sauf stipulation contraire de ce contrat, des droits réels sur les ouvrages et équipements qu'il réalise. Ces droits lui confèrent les prérogatives et obligations du propriétaire, dans les conditions et les limites définies par les clauses du contrat ayant pour objet de garantir l'intégrité et l'affectation du domaine public.***

***Si le partenaire est autorisé à valoriser une partie du domaine de la personne publique dans le cadre du contrat de partenariat, cette dernière procède, s'il y a lieu, à une délimitation des biens appartenant au domaine public. La personne publique peut autoriser le titulaire à consentir des baux dans les conditions du droit privé, en particulier des baux à construction ou des baux emphytéotiques, pour les biens qui appartiennent au domaine privé, et à y constituer tous types de droits réels à durée limitée. L'accord de la personne publique doit être expressément formulé pour chacun des baux consentis au titulaire du contrat de partenariat. Avec l'accord de la personne publique, ces baux ou droits peuvent être consentis pour une durée excédant celle du contrat de partenariat ».***

### **II.1.3.1 – Biens mis à disposition**

Pour la bonne exécution des prestations qui incombent au Partenaire, et pour une durée limitée à celle du présent contrat, la Personne publique met à la disposition de celui-ci les biens énumérés à l'Annexe [à préciser par les Parties].

La Personne publique supporte toutes les conséquences d'un éventuel retard dans la mise à disposition des biens par rapport à la date contractuelle de mise à disposition, consécutif au non-respect par la Personne publique de ses engagements au titre du présent article.

La mise à disposition intervient à titre gratuit et donne lieu à l'établissement d'un inventaire contradictoire des biens. Cet inventaire est daté, signé, et intervient dans les [à préciser par les Parties] jours suivants la conclusion du présent contrat.

Le Partenaire accepte les biens mis à sa disposition par la Personne publique dans l'état dans lesquels ils se trouvent.

La Personne publique déclare qu'elle a remis gratuitement au Partenaire, sans que sa responsabilité puisse être recherchée ou engagée en raison du contenu de ces documents, de leur caractère incomplet ou inexact, tous les documents en sa possession utiles à la connaissance des ouvrages et des équipements existants, et notamment toutes les études portant sur le fonctionnement des équipements de fourniture d'énergie et le bâti, dont la liste figure en Annexe [à préciser par les Parties] (dossier descriptif des ouvrages et équipements mis à la disposition du Partenaire).

Le Partenaire déclare avoir reçu et avoir une parfaite connaissance de ces documents préalablement à la signature du contrat de partenariat. Le Partenaire reconnaît également avoir eu la possibilité de procéder, avant la date d'entrée en vigueur du présent contrat, aux visites, analyses et études complémentaires relatives aux ouvrages et équipements qu'il a jugées nécessaires.

Le Partenaire s'engage à tenir à jour l'inventaire des biens mis à sa disposition chaque année.

Le Partenaire occupe les terrains et fait usage des biens mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir à aucun moment se prévaloir de l'état de ceux-ci pour se soustraire à ses obligations contractuelles. Toutefois, le Partenaire n'encourt aucune pénalité en raison de la non-conformité aux normes et réglementations en vigueur des biens mis à sa disposition s'il respecte les délais qui lui sont impartis par le présent contrat pour leur mise en conformité.

Au terme du contrat de partenariat, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les Parties. Un procès verbal de sortie des lieux sera établi dans les formes et conditions prévues à l'Annexe [à préciser par les Parties]. En cas de désaccord entre les Parties quant à l'état des lieux de sortie, celui-ci sera effectué par un expert désigné par les Parties, conformément aux mesures de règlement des litiges faisant l'objet du titre VIII du présent contrat.

### **II.1.3.2 – Constitution de droits réels**

***Il peut ne pas y avoir de transfert de droits réels sous la seule condition d'une stipulation contraire expresse. Dans le cas de rénovations, la personne publique fait la plupart du temps le choix de ne pas opérer de tel transfert.***

Le présent contrat vaut autorisation d'occupation du domaine public pour sa durée. Pendant celle-ci, le Partenaire dispose de droits réels sur les ouvrages et équipements qu'il réalise jusqu'à la réception de ces derniers.

Ces droits lui confèrent les prérogatives et obligations du propriétaire, dans les limites prévues par le contrat de partenariat.

***Dans l'hypothèse où le partenaire finance les investissements qu'il supporte au moyen d'un crédit-bail immobilier ou mobilier, le partenaire est habilité à céder au crédit-bailleur les droits réels dont il est titulaire. A ce titre, une convention tripartite doit être conclue entre la personne publique, le partenaire et le crédit-bailleur, laquelle définit les droits et obligations de la personne***

*publique en cas de défaillance du partenaire vis-à-vis de l'organisme financier, ainsi qu'en cas de résiliation anticipée du contrat (hypothèse assez rare en pratique). Dans le cas d'un crédit-bail Sofergie, les parties se rapportent aux dispositions spécifiques en la matière.*

#### **II.1.3.3 - Régime de propriété des biens pendant la durée du contrat**

*Pour information, voici la terminologie utilisée en matière de délégation de service public dans le cas où le régime des biens est différencié.*

*Les biens meubles ou immeubles mis à la disposition du partenaire par la personne publique, acquis ou réalisés par le partenaire, se composent de biens de retour, de biens de reprise et de biens propres. Ils sont définis de la façon suivante :*

*Les « biens de retour » sont les terrains, bâtiments, ouvrages, installations et équipements immobiliers ou mobiliers, nécessaires à l'exécution du contrat, réalisés ou acquis par le partenaire ou mis à sa disposition par la personne publique. Ces biens reviennent obligatoirement à la personne publique à la fin, normale ou anticipée, du contrat, y compris les améliorations réalisées sur ces biens par le partenaire.*

*Les « biens de reprise » sont les biens autres que les biens de retour, qui peuvent éventuellement être acquis par la personne publique en fin de contrat, si cette dernière estime qu'ils peuvent être utiles à la gestion de la performance énergétique. Ces biens reviennent obligatoirement à la personne publique à la fin, normale ou anticipée, du contrat, si cette dernière use de son droit de reprise.*

*Les « biens propres » sont les biens non financés, même pour partie, par des ressources tirées du présent contrat et qui ne sont grevés d'aucune clause de retour obligatoire ou facultatif. Ces biens appartiennent en pleine propriété au partenaire.*

Une grille de répartition des biens est établie contradictoirement entre les Parties, à la date de prise d'effet du présent contrat. Cette grille est jointe en Annexe [à préciser par les Parties] au présent contrat. Elle sera mise à jour chaque année par le Partenaire, à ses frais.

#### **II.1.3.4 – Régime de propriété des biens en fin de contrat**

***L'article 11 de l'ordonnance modifiée (article L.1414-12 CGCT) dispose qu'« un contrat de partenariat comporte nécessairement des clauses relatives : [...] k) aux conséquences de la fin, anticipée ou non, du contrat, notamment en ce qui concerne la propriété des ouvrages, équipements ou biens immatériels ».***

***Cette précision conditionne l'éligibilité du contrat conclu par les collectivités territoriales et leurs groupements au FCTVA, dont le régime est prévu aux articles L.1615-1 et suivants du CGCT.***

***L'article L.1615-12 CGCT dispose que « la collectivité territoriale ou l'établissement public qui a passé un contrat prévu à l'article L. 1414-1 (contrat de partenariat) bénéficie du fonds de compensation pour la TVA sur la part de la rémunération versée à son cocontractant correspondant à l'investissement réalisé par celui-ci pour les besoins d'une activité non soumise à la TVA. La part de la rémunération correspondant à l'investissement est celle indiquée dans les clauses du contrat prévues à l'article L. 1414-12.***

***L'éligibilité au fonds de compensation pour la TVA est subordonnée à l'appartenance du bien au patrimoine de la personne publique ou à la décision de la personne publique d'intégrer le bien dans son patrimoine conformément aux clauses du contrat.***

***A la fin anticipée ou non du contrat, si l'ouvrage, l'équipement ou le bien immatériel n'appartient pas au patrimoine de la personne publique, celle-ci reverse à l'Etat la totalité des attributions reçues.***

***Les attributions du fonds de compensation pour la TVA sont versées selon les modalités prévues à l'article L. 1615-6 CGCT, au fur et à mesure des versements effectués au titulaire du contrat et déduction faite de la part des subventions spécifiques versées toutes taxes comprises par l'Etat à la personne publique ».***

***La condition relative à l'inclusion des biens dans le patrimoine public joue également pour la part des exonérations fiscales.***

***Il est à noter que les travaux de rénovation du bâti ancien, ainsi que les opérations de basculement d'un process énergétique vers les énergies renouvelables sont soumis à une TVA à 5,5%.***

A la date d'effet de la fin du contrat, que celle-ci soit anticipée ou non, les ouvrages et équipements réalisés ou en voie d'être réalisés par le Partenaire au titre du contrat deviennent la propriété de la Personne publique, soit gratuitement si le contrat de

partenariat est arrivé à son terme normal, soit dans les conditions prévues à l'article VII.2.2 en cas de fin anticipée du contrat.

S'agissant des biens qui ne deviennent pas la propriété de la Personne publique au titre du contrat, le Partenaire ne peut s'opposer à leur acquisition par la Personne publique si cette dernière lui en fait la demande. Si les Parties ne parviennent pas à convenir du prix des biens que la Personne publique souhaite acquérir, ce prix est fixé par un expert indépendant désigné conformément aux mesures de règlement des litiges faisant l'objet du titre VIII du présent contrat.

#### **II.1.4 : Rencontres entre le Partenaire et la Personne publique**

***Les clauses de rendez-vous tendent à organiser les modalités de rapprochement entre le partenaire et la personne publique lorsque des évènements extérieurs viennent perturber l'équilibre juridique, technique, économique ou financier du contrat. Ces rencontres sont évoquées implicitement à l'article 11 h) de l'ordonnance (l'article L.1414-12 h) CGCT), qui dispose que le contrat doit comporter une clause relative « aux conditions dans lesquelles il peut être procédé, par avenant ou, faute d'accord, par une décision unilatérale de la personne publique, à la modification de certains aspects du contrat ou à sa résiliation, notamment pour tenir compte de l'évolution des besoins de la personne publique, d'innovations technologiques ou de modifications dans les conditions de financement obtenues par le cocontractant ».***

En cas d'évolution des conditions économiques et techniques, les Parties, sans remettre en cause l'économie générale du contrat, pourront se rencontrer, à l'initiative de l'une d'entre elles, afin de réexaminer les conditions d'exécution du contrat, notamment financières, dans les hypothèses suivantes :

- changement de législation et/ou de réglementation affectant les impôts et taxes dus par le Partenaire au titre de l'exécution du présent contrat ;
- grève générale et intempéries d'une durée supérieure à [à préciser par les Parties] jours consécutifs ;
- pour tout fait ou tout acte qui remet en cause l'équilibre financier du contrat, entendu comme une variation significative des postes de produits ou de charges pour des motifs extérieurs au Partenaire ;

- refinancement (cf. article IV.1.5.1 du présent contrat) ;
- [à compléter le cas échéant].

### **II.1.5 : Mise à niveau des prestations**

***Le contrat de partenariat de performance énergétique étant assorti d'une obligation de résultat (la réduction des dépenses d'énergie), le partenaire doit avoir recours à des technologies performantielles. Cette mise à niveau est prévue par l'article 11 h) de l'ordonnance (article L.1414-12 h) CGCT) qui dispose que le contrat de partenariat doit prévoir une clause relative « aux conditions dans lesquelles il peut être procédé, par avenant ou, faute d'accord, par une décision unilatérale de la personne publique, à la modification de certains aspects du contrat ou à sa résiliation, notamment pour tenir compte de l'évolution des besoins de la personne publique, d'innovations technologiques ou de modifications dans les conditions de financement obtenues par le cocontractant ».***

Le Partenaire s'engage à assurer, pendant toute la durée du contrat, l'amélioration des performances de ses équipements et installations par l'optimisation de technologies nouvelles et propres, y compris lors du gros entretien et du renouvellement.

A ce titre, le Partenaire remet à la Personne publique une étude détaillée faisant ressortir l'investissement envisagé, l'intérêt économique ou environnemental de cette technologie et expose, en les justifiant, les conséquences économiques et financières des modifications correspondantes.

Si, au vu de ces éléments, la Personne publique est intéressée par le projet, elle invite le Partenaire à se rapprocher d'elle afin d'examiner la nouvelle répartition des investissements et des gains escomptés.

Dans le cadre de son pouvoir de contrôle, la Personne publique est autorisée à se faire communiquer tout document qu'elle jugera utile par le Partenaire.

### **II.1.6 : Cession du contrat de partenariat**

***L'article 11 i) de l'ordonnance de 2004 (l'article L.1414-12 i) CGCT) impose aux parties de convenir d'une clause relative « au contrôle qu'exerce la personne publique sur la cession partielle ou totale du contrat ».***

***La cession de tout ou partie du contrat par le titulaire doit s'opérer sous le contrôle de la personne publique. Une stipulation relative à ce point est obligatoire (la cession de contrat nécessite en principe l'accord de la personne publique, qui ne peut normalement s'y opposer si le cessionnaire présente les mêmes garanties que le cédant (cf. CE, Avis, 8 juin 2000, n°141654)).***

#### **II.1.6.1 - Cession par le Partenaire**

Sous peine de pénalités et, le cas échéant, de déchéance, le Partenaire ne pourra céder les droits résultant du contrat de partenariat qu'avec l'autorisation expresse de la Personne publique.

Le Partenaire sera tenu d'informer et de présenter le cessionnaire à la Personne publique.

Le cessionnaire devra apporter toutes les garanties financières et professionnelles exigées par la Personne publique et, au minimum, les mêmes garanties que celles apportées par le Partenaire.

Le cessionnaire devra respecter l'affectation des équipements sous peine de pénalités.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires, la Personne publique peut accepter ou refuser la cession du contrat de partenariat.

Si la Personne publique accepte la cession du présent contrat, le cessionnaire est entièrement subrogé dans les droits et obligations résultant de ce dernier. La cession du contrat de partenariat emporte cession de tous les documents contractuels attachés audit contrat.

#### **II.1.6.2 - Cession par la Personne publique**

Dans l'hypothèse où la Personne publique souhaite céder le présent contrat au bénéfice d'une personne morale disposant des autorisations administratives nécessaires, le Partenaire accepte. La cession est alors notifiée à ce dernier sans modification des engagements contractuels de chacune des Parties.

## **SOUS-TITRE II.2 - Organisation des relations entre le Partenaire et les tiers**

*L'article 11 f) de l'ordonnance de 2004 (article L.1414-12 f) CGCT) dispose que la contrat de partenariat comporte nécessairement une clause relative « aux modalités de contrôle par la personne publique de l'exécution du contrat, notamment du respect (...) des conditions dans lesquelles le cocontractant fait appel à d'autres entreprises pour l'exécution du contrat, et notamment des conditions dans lesquelles il respecte son engagement d'attribuer une partie du contrat à des petites et moyennes entreprises et à des artisans ».*

### **II.2.1 : Dispositions générales**

Le Partenaire fait son affaire de toute relation avec les techniciens ou hommes de l'art, avec toute administration ou service concernés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tout tiers pour la réalisation des ouvrages et équipements.

Le Partenaire fait réaliser les ouvrages et les équipements sous sa seule responsabilité.

Il a seul qualité pour :

- donner des instructions utiles au maître d'œuvre ;
- passer tout marché avec les entreprises de son choix pour la réalisation des ouvrages et équipements dans le cadre de son projet ;
- [à compléter le cas échéant].

Dans le cadre d'extensions non prévues au contrat ou de travaux de Performance énergétique réalisés par des tiers, le Partenaire s'engage à valider la réception des biens avec les entreprises, en présence de la Personne publique.

### **II.2.2 : Engagement relatif à l'association des PME et artisans à l'exécution du contrat**

*L'article 8 de l'ordonnance de 2004 (article L.1414-9 CGCT) dispose que « parmi les critères d'attribution, figurent nécessairement le coût global de l'offre, des objectifs de performance définis en fonction de l'objet du contrat, en particulier en matière de développement durable, et la part d'exécution du*

***contrat que le candidat s'engage à confier à des petites et moyennes entreprises et à des artisans ».***

***A ce titre l'article 11 f) de l'ordonnance (article L.1414-12 f) CGCT) exige que le contrat de partenariat comporte une clause relative « aux modalités de contrôle par la personne publique de l'exécution du contrat, notamment (...) des conditions dans lesquelles le cocontractant fait appel à d'autres entreprises pour l'exécution du contrat, et notamment des conditions dans lesquelles il respecte son engagement d'attribuer une partie du contrat à des petites et moyennes entreprises et à des artisans ».***

Le Partenaire s'engage à faire réaliser par des petites et moyennes entreprises et des artisans la part suivante des prestations :

- au titre des opérations de réhabilitation du bâti : [à préciser par les Parties] %
- au titre de la maintenance et de l'exploitation : [à préciser par les Parties] %

La Partenaire accepte de transmettre à la Personne publique un rapport pour l'année antérieure indiquant le nom et le siège social des entreprises ou des artisans concernés, ainsi que la nature et le montant des prestations qui leur sont confiées. Ce rapport doit être communiqué à la Personne publique au plus tard le [à préciser par les Parties] de chaque année.

En cas de non-exécution de son engagement, le Partenaire se voit appliquer une pénalité dont le montant est de [à préciser par les Parties].

### **II.2.3 : Prestataires et cotraitants**

***La loi n'impose pas de prévoir que tous les contrats signés par le titulaire soient annexés au contrat de partenariat.***

***L'article 11 f) de l'ordonnance modifiée par la loi du 28 juillet 2008 (l'article L.1414-12 f) CGCT) dispose dorénavant que « le titulaire du contrat de partenariat constitue, à la demande de tout prestataire auquel il est fait appel pour l'exécution du contrat, un cautionnement auprès d'un organisme financier afin de garantir au prestataire qui en fait la demande le paiement des sommes dues. Ces prestations sont payées dans un délai fixé par voie réglementaire ».***

Le Partenaire peut faire appel à d'autres entreprises et prestataires pour l'exécution du contrat de partenariat notamment pour la réhabilitation du bâti, le renouvellement,

la maintenance courante et la gestion de l'ensemble des équipements de Performance énergétique.

Les contrats, ainsi que leurs avenants, passés par le Partenaire avec ses prestataires sont communiqués à la Personne publique dès leur signature.

Les contrats signés par le Partenaire, répertoriés en Annexe [à préciser par les Parties], sont joints au contrat de partenariat au fur et à mesure de leur conclusion. Le Partenaire demeure responsable, vis-à-vis de la Personne publique, de la parfaite exécution de ses obligations contractuelles.

Les tiers auxquels le Partenaire a recours pour l'exécution de ses obligations au titre du contrat sont sous l'entière responsabilité du Partenaire. Les conséquences financières de l'insolvabilité des tiers auxquels le Partenaire a recours pour l'exécution de ses obligations contractuelles sont également à la charge du Partenaire.

#### **II.2.3.1 - Autorisation et information préalable**

Sauf cas d'urgence, le Partenaire ne peut sous-traiter tout ou partie d'une prestation sans en avoir préalablement informé la Personne publique.

En cas de non-information de la Personne publique, cette dernière peut procéder à la résiliation du contrat dans les conditions fixées à l'article VII.1.2 du présent contrat.

Lorsque les prestations confiées à un sous-traitant ont une valeur supérieure ou égale à [à préciser par les Parties] millions d'euros hors taxes, le Partenaire doit obtenir l'agrément préalable de la Personne publique même en cas d'urgence.

#### **II.2.3.2 - Cautionnement**

***Aux termes de l'article 11 f) de l'ordonnance (article L.1414-12 f) CGCT), le cautionnement n'intervient qu'« à la demande » du prestataire auquel il est fait appel pour l'exécution du contrat.***

Le Partenaire constitue, à la demande de tout prestataire à qui il confie une part de l'exécution du contrat, un cautionnement auprès d'un organisme financier afin de garantir au prestataire le paiement des sommes dues.

#### **II.2.4 : Paiement des prestataires du Partenaire privé**

***Le paiement des prestataires du partenaire privé doit intervenir dans un délai maximum de 30 jours pour l'Etat et les collectivités, et de 50 jours pour les établissements publics de santé et les établissements du service de santé des armées (combinaison des articles 11 f) de l'ordonnance et 7 du décret n°2009-243 du 2 mars 2009 pour l'Etat, et des articles L.1414-12 f) et D.1414-7 du CGCT pour les collectivités territoriales).***

#### **II.2.5 : Cession de contrats au profit du Partenaire**

***Depuis la loi du 28 juillet 2008, l'article 1er II de l'ordonnance de 2004 (article L.1414-1 II CGCT) précise que le partenaire « peut se voir céder, avec l'accord du cocontractant concerné, tout ou partie des contrats passés par la personne publique pouvant concourir à l'exécution de sa mission ». Cette disposition permet notamment à la personne publique de céder à son partenaire un contrat de fourniture d'énergie non arrivé à terme.***

Au titre du présent contrat, le Partenaire se voit céder les contrats conclus antérieurement par la Personne publique figurant à l'Annexe [à préciser par les Parties] qui détaille les contrats, leur durée et les entreprises qui en sont titulaires.

## **TITRE III – FINANCEMENT, CONCEPTION, REALISATION, ENTRETIEN, MAINTENANCE, EXPLOITATION, GESTION**

### **SOUS-TITRE III.1 - Financement, conception, construction, réalisation**

#### **III.1.1 : Financement**

*L'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance (article L.1414–1 CGCT) dispose expressément que le partenaire prend en charge tout ou partie du financement.*

*L'article 11 d bis) (article L.1414–12 d bis) CGCT) impose aux parties de faire figurer au contrat de partenariat une clause relative « aux conditions dans lesquelles, en application de l'article L.313-29-1 du code monétaire et financier, la personne publique constate que les investissements ont été réalisés conformément aux prescriptions du contrat ».*

Le Partenaire assure le financement des prestations afférentes à chacun des [à préciser par les Parties] ouvrages et équipements, conformément à la bonne exécution de ses obligations. Les modalités de financement sont prévues dans le contrat, et notamment dans le plan de financement inséré en Annexe [à préciser par les Parties].

Conformément à l'Annexe [à préciser par les Parties], le Partenaire supporte :

- les coûts de conception d'un éventuel Diagnostic complémentaire ;
- les coûts de coordination de l'ensemble des intervenants impliqués dans le projet ;
- l'ensemble des coûts liés aux travaux, à l'équipement, au matériel, à l'outillage, et aux appareils nécessaires à la réalisation de l'ouvrage, ainsi que ceux liés à d'autres installations et services nécessaires à la bonne exécution de l'ouvrage ;
- les coûts d'exploitation, de maintenance (préventive et corrective) et d'exploitation de l'ensemble des installations ;
- les coûts liés au financement des dépenses, comprenant les frais financiers, les commissions et marges bancaires, la rémunération des capitaux propres...

Ces coûts sont inclus dans les loyers versés au Partenaire au titre de rémunération par la Personne publique.

Le Partenaire transmet à la Personne publique, le jour de la date d'entrée en vigueur du contrat, les copies des contrats relatifs au plan de financement.

La Personne publique constate que les investissements ont été réalisés par le Partenaire conformément aux prescriptions du contrat.

***Le décret n° 2009-987 du 20 août 2009 a créé l'article D. 1414-19 CGCT prévoyant que :***

***« Les projets mentionnés au premier alinéa du I de l'article L. 1414-1 du code général des collectivités territoriales peuvent ne pas être financés majoritairement par le titulaire du contrat de partenariat lorsque leur montant est supérieur à un seuil de 40 millions d'euros hors taxes ».***

***Ce montant doit s'apprécier en termes de montant à financer initial, c'est-à-dire au regard de la somme des différents loyers dus par la personne publique sur toute la durée du contrat.***

### **III.1.2 : Conception**

***L'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance (article L.1414-1 CGCT) permet à la personne publique de confier au partenaire « tout ou partie de la conception ». L'article 12 de l'ordonnance (article L.1414-13 CGCT) précise que « lorsque tout ou partie de la conception des ouvrages, équipements ou biens immatériels est confiée au cocontractant, les dispositions suivantes sont applicables : a) Parmi les conditions d'exécution du contrat retenues par la personne publique contractante figure l'obligation d'identifier une équipe de maîtrise d'oeuvre chargée de la conception des ouvrages, équipements ou biens immatériels et du suivi de leur réalisation ; b) Les offres comportent nécessairement, pour les bâtiments, un projet architectural ; c) Parmi les critères d'attribution du contrat figure nécessairement la qualité globale des ouvrages, équipements ou biens immatériels.***

***Lorsque la personne publique ne confie au cocontractant qu'une partie de la conception des ouvrages, elle peut elle-même, par dérogation à la définition de la mission de base figurant au quatrième alinéa de l'article 7 de la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la***

***maîtrise d'oeuvre privée, faire appel à une équipe de maîtrise d'oeuvre pour la partie de la conception qu'elle assume ».***

Le Partenaire assure la conception des opérations de réhabilitation du bâti, de construction et d'équipement des ouvrages et équipements objets du présent contrat, conformément aux spécifications prévues au programme fonctionnel, au programme technique, et au programme d'entretien-maintenance et de services joints au présent contrat [à compléter le cas échéant].

### **III.1.2.1 – Maîtrise d'œuvre**

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires, le Partenaire fait son affaire de la maîtrise d'œuvre générale et spécialisée du projet.

La maîtrise d'œuvre est assurée par [à préciser par les Parties].

***Cette stipulation doit figurer expressément dans le contrat, l'article 12 de l'ordonnance (article L.1414-13 CGCT) prévoyant « l'obligation d'identifier une équipe de maîtrise d'œuvre chargée de la conception des ouvrages, équipements ou biens immatériels et du suivi de leur réalisation ».***

Les éléments de conception sont établis sous l'entière responsabilité du Partenaire, qui est l'unique maître d'ouvrage, et dans les délais prévus par le calendrier à l'Annexe [à préciser par les Parties]. Un suivi régulier des études est assuré par la Personne publique dans les conditions prévues à l'article III.1.3.5.1 du présent contrat.

### **III.1.2.2 – Projet architectural**

***Les textes imposent aux parties d'accorder une certaine importance au projet architectural dans le cadre du contrat de partenariat.***

***L'article 8 I de l'ordonnance (article L.1414-9 I CGCT) dispose en effet que le contrat de partenariat peut être attribué au regard de « critères, en rapport avec l'objet du contrat (...), notamment la valeur technique et le caractère innovant de l'offre, le délai de réalisation des ouvrages, équipements ou biens immatériels, leur qualité architecturale, esthétique ou fonctionnelle ».***

***L'article 11 c) de l'ordonnance (article L1414-12 c) CGCT) va également en ce sens. Il impose que le contrat de partenariat comporte une clause quant « aux objectifs de performance assignés au cocontractant, notamment en ce qui***

**concerne la qualité des prestations de services, la qualité des ouvrages, équipements ou biens immatériels (...) »**

**Enfin, l'article 12 de l'ordonnance de 2004 (article L.1414-13 CGCT) dispose que « lorsque tout ou partie de la conception des ouvrages, équipements ou biens immatériels est confiée au cocontractant, les dispositions suivantes sont applicables :**

**a) Parmi les conditions d'exécution du contrat retenues par la personne publique contractante figure l'obligation d'identifier une équipe de maîtrise d'œuvre chargée de la conception des ouvrages, équipements ou biens immatériels et du suivi de leur réalisation ».**

Le Partenaire veille à la qualité architecturale des ouvrages et à leur insertion dans le paysage et le site, notamment par un traitement approprié des abords.

**Le partenaire doit y prêter attention notamment lors de l'installation de panneaux photovoltaïques.**

### **III.1.3 : Construction et réalisation**

#### **III.1.3.1 – Qualité de maître d'ouvrage**

**L'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance de 2004 (article L.1414-1 CGCT) dispose expressément que la qualité de maître d'ouvrage des travaux à réaliser revient au partenaire de la personne publique.**

Le Partenaire a la qualité de maître d'ouvrage pour tous les actes qu'exige la réalisation des biens.

Le Partenaire supporte à ce titre toutes les charges et prérogatives liées à sa qualité de maître d'ouvrage.

A cet égard, le Partenaire s'engage à réaliser l'exécution et le financement, à ses risques et périls, de l'ensemble des travaux nécessaires à la réhabilitation des ouvrages et des équipements tels que décrits à l'Annexe [à préciser par les Parties].

Le Partenaire est tenu de souscrire toutes les assurances couvrant sa responsabilité de maître d'ouvrage.

**L'article L.242-1 du Code des assurances, modifié par la loi du 28 juillet 2008, oblige « toute personne physique ou morale, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction » à « souscrire avant**

***l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil ». Cette obligation s'applique au partenaire privé d'un contrat de partenariat, à l'exclusion du titulaire d'un contrat conclu en application de l'article 1er de l'ordonnance du 17 juin 2004, c'est-à-dire conclu avec l'Etat ou l'un de ses établissements publics.***

### **III.1.3.2 – Obtention des autorisations**

Le Partenaire est responsable de l'obtention de l'ensemble des autorisations, licences et permis requis par la réglementation en vigueur et nécessaires aux travaux, à la mise en service et à l'exploitation des installations dans un délai permettant de respecter le calendrier des travaux. Ces autorisations incluent notamment les autorisations d'urbanisme, ainsi que celles relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (cf. Annexe [à préciser par les Parties]).

Le Partenaire ne pourra être tenu responsable du retard dans l'obtention des autorisations ou de leur non-obtention lorsque ce retard ou cette non-obtention ne lui est pas imputable et qu'il justifie avoir mis en œuvre toutes les diligences nécessaires à leur obtention. Conformément à l'article III.2.1.2.2 du présent contrat, les faits à l'origine de ce retard ou de cette non-obtention constituent des causes légitimes.

Si l'ensemble des autorisations nécessaires à la réalisation des travaux n'a pas été obtenu dans un délai de [à préciser par les Parties] mois à compter de la date d'entrée en vigueur du contrat, les Parties se rencontrent à la demande de la Partie la plus diligente, pour évaluer les conséquences de la situation. Le calendrier peut être aménagé, et les conséquences financières de l'évènement traitées en fonction de l'imputabilité du retard.

Si le retard est imputable au Partenaire, les conséquences financières sont traitées comme suit :

- Le Partenaire supporte les coûts indirects résultant du retard dans l'obtention desdites autorisations, licences ou permis, ainsi que les coûts liés au retard, dans une limite globale de [à préciser par les Parties] mois de retard. Il prend également à sa charge les coûts directs définis au point suivant dans la limite du montant fixé au présent article.

- La Personne publique prend à sa charge, le cas échéant, dans la mesure où ils ne sont pas couverts par les assurances souscrites par le Partenaire et ses sous-contractants, et au-delà d'un seuil de [à préciser par les Parties] euros, les coûts directs résultant du retard dans l'obtention desdites autorisations, licences ou permis, dans le cadre d'une réévaluation du montant de la redevance. Il prend également à sa charge, selon les mêmes modalités, les coûts indirects définis au premier point au-delà de [à préciser par les Parties] mois de retard.

***Le contrat pourra ne pas prévoir de substitution de la personne publique dans la prise en charge des coûts directs liés au retard imputable au partenaire, en seuil comme en durée.***

Si le retard est imputable à la Personne publique, elle prend à sa charge, dans la mesure où ils ne sont pas couverts par les assurances souscrites par le Partenaire, ses prestataires ou Actionnaires, les surcoûts liés à la survenance du ou des événements considérés.

Si dans un délai de [à préciser par les Parties] mois suivant cette rencontre aucune solution n'a pu être trouvée par les Parties, la Personne publique pourra prononcer la résiliation du contrat. Le Partenaire sera alors indemnisé dans les conditions suivantes :

[à préciser par les Parties]

Dans le même délai, la Personne publique pourra également modifier le périmètre du contrat pour tenir compte de la non-obtention des autorisations de certains ouvrages/équipements. Les conséquences, notamment financières, de cette modification seront traitées dans le cadre de l'article VI.1 (modification unilatérale du contrat).

A défaut de mise en œuvre de la faculté de résiliation ou de modification du périmètre par la Personne publique, le retard causé sur l'exécution du contrat sera traité comme une cause légitime.

### **III.1.3.3 – Travaux mis à la charge du Partenaire**

Le Partenaire s'engage à réaliser des travaux de rénovation, de réhabilitation du bâti et de renouvellement des équipements énergétiques sur les ouvrages et équipements énumérés dans l'Annexe [à préciser par les Parties].

Le phasage des travaux s'opère conformément à l'Annexe [à préciser par les Parties].

#### **III.1.3.4 – Délais d'exécution**

Le Partenaire s'engage à finir les travaux au plus tard à la date prévisionnelle d'achèvement suivante : [à préciser par les Parties].

Le Partenaire n'est pas tenu pour responsable des retards pris dans la réalisation des ouvrages et des équipements dès lors que les causes de ces retards ne lui sont pas imputables et ne sont pas le fait de sa propre négligence.

Ces causes sont limitativement énumérées ci-après :

- incendies, inondations ;
- grèves, émeutes ;
- conditions climatiques anormales ;
- force majeure ;
- actes de guerre et de terrorisme ;
- [à compléter le cas échéant] ;
- manquements de la Personne publique à ses obligations contractuelles.

Dans ces hypothèses, le Partenaire est tenu d'en informer la Personne publique dans les plus brefs délais, et de lui faire part de la nouvelle date prévisionnelle d'achèvement des travaux.

#### **III.1.3.5 – Modalités de suivi de la réalisation par la Personne publique**

##### **▪ III.1.3.5.1 - Suivi des études**

Durant toute la phase d'étude, la Personne publique peut, sur simple demande de sa part, obtenir communication de tous les documents (plans, descriptifs, schémas, notices techniques...) établis par les maîtres d'œuvre dans le cadre de la conception des ouvrages et des équipements.

Ces documents devront être communiqués dans les meilleurs délais pour permettre aux représentants de la Personne publique de formuler toutes observations utiles. Ces documents devront notamment permettre de vérifier leur conformité aux

prescriptions architecturales et aux obligations en matière de construction, d'entretien et de maintenance figurant aux Annexes [à préciser par les Parties].

En outre, le Partenaire est tenu de communiquer également les documents suivants : [à préciser par les Parties]

Le Partenaire peut, de sa propre initiative, présenter à la Personne publique des plans et maquettes réelles ou simulées en trois dimensions, pour avis ou information, mais non pour validation.

- III.1.3.5.2 - Suivi de l'exécution

***Le contrat de partenariat comporte nécessairement une clause relative « aux modalités de contrôle de l'exécution du contrat », conformément aux dispositions de l'article 11 f) de l'ordonnance (article L.1414-12 f) CGCT).***

Avant le commencement des travaux, le Partenaire porte à la connaissance de la Personne publique le plan d'organisation du chantier. Celui-ci doit faire clairement apparaître l'emprise du chantier, les accès à ce dernier et les voies de circulation qui y sont envisagées.

Le Partenaire rédige un rapport [à préciser par les Parties (mensuel, bimestriel...)] de l'avancement des travaux à l'attention de la Personne publique.

Les représentants de la Personne publique, dûment mandatés par cette dernière, peuvent se faire communiquer toute information relative aux travaux, et accéder au chantier à tout moment. A ce titre, ils se conforment aux règles de prudence et de sécurité.

Le Partenaire est tenu d'inviter les représentants de la Personne publique à chaque réunion de chantier et/ou chaque visite, à l'issue desquelles la Personne publique peut formuler des observations. Le Partenaire doit apporter des réponses quant à la suite qu'il entend y donner.

Le Partenaire n'est en aucun cas dégagé de ses responsabilités en qualité de maître de l'ouvrage et au titre de ses obligations contractuelles dans l'hypothèse de non-participation de la Personne publique aux réunions de chantier ou aux visites organisées, ou dans l'éventualité où la Personne publique n'émettrait pas d'observations particulières.

***Le contrat peut prévoir en outre que, dans le cadre de sa mission de contrôle, la personne publique organise, en marge des réunions de chantier à l'initiative du partenaire, des réunions de suivi avec les représentants de ce dernier.***

### **III.1.3.6 - Modifications en cours de contrat**

Si, en cours de contrat, la Personne publique change les modalités d'utilisation d'un ou de plusieurs ouvrages/équipements, et que ces modifications ou changements sont susceptibles d'avoir un impact sur les Performances énergétiques du Partenaire, les objectifs de consommation sont corrigés pour tenir compte des facteurs de corrélation mentionnés à l'Annexe [à préciser par les Parties], à l'exclusion du facteur climatique. Les objectifs de consommation ainsi corrigés sont comparés aux objectifs de consommation initialement prévus.

Si cette comparaison fait apparaître un écart supérieur à [à préciser par les Parties] %, les Parties se rencontrent afin de modifier les objectifs de consommation par voie d'avenant. Dans ce cas, une simulation énergétique sera réalisée et comparée aux données historiques que le prestataire aura pu constituer, pour estimer au plus près l'impact de ces modifications.

Si cette comparaison fait apparaître un écart inférieur à [à préciser par les Parties] %, tous les facteurs de corrélation mentionnés à l'Annexe [à préciser par les Parties] sont pris en compte pour déterminer, à partir de la consommation réellement mesurée, la consommation réelle corrigée, conformément à l'article II.1.1.1.4, et le respect de la garantie de Performance énergétique est appréciée dans les conditions prévues à cet article.

Des modifications peuvent être apportées aux prestations à fournir par le Partenaire, notamment pour prendre en compte des innovations technologiques. A ce titre, le Partenaire assurera une veille technologique afin de proposer, le cas échéant, des modifications de ses prestations destinées à faire bénéficier la Personne publique d'innovations technologiques.

Des modifications peuvent également être apportées aux prestations en cas de modification des besoins de la Personne publique.

Dans tous les cas, les modifications ne peuvent avoir pour objet ou effet de dénaturer l'objet du contrat.

Ces modifications peuvent intervenir aux phases suivantes:

- pendant la phase de conception et de réalisation des travaux, et conduire à modifier la nature des travaux prévus sur le bâti, ou le type d'équipement à installer ;

- dans le cadre des prestations de GER, et conduire, non à un remplacement à l'identique d'un ou plusieurs équipements, mais à un remplacement par un ou plusieurs équipements aux performances supérieures.

Ces modifications peuvent être demandées par la Personne publique au Partenaire, qui est tenu de les réaliser. Elles peuvent être également proposées par le Partenaire. Dans ce dernier cas, elles ne peuvent être réalisées qu'après accord écrit de la Personne publique.

Lorsque le Partenaire propose de telles modifications, il présente un devis faisant apparaître les conséquences de ces modifications sur les différentes composantes de la rémunération. La Personne publique se prononce dans un délai de [à préciser par les Parties] jours. Passé ce délai, son silence est réputé valoir refus de la modification.

Lorsque la Personne publique demande des modifications telles que définies au présent article, le Partenaire présente un devis faisant apparaître les conséquences de ces modifications sur les différentes composantes de la rémunération. Ce devis est présenté dans un délai proportionné à l'ampleur de la modification envisagée, et n'excédant pas [à préciser par les Parties] mois à compter de la réception de la demande de devis. Si la Personne publique accepte le devis, elle notifie son accord dans un délai de [à préciser par les Parties] jours et la modification est réalisée par le Partenaire. Passé ce délai, son silence est réputé valoir renoncement à la modification.

En cas de contestation sur le montant du devis, formulée dans le délai précité, la transparence des prix est assurée selon les modalités suivantes :

La Personne publique désigne au Partenaire les entreprises qu'elle souhaite consulter. Le Partenaire consulte les entreprises, présente les offres et est autorisé à s'aligner sur l'offre la moins disante pour réaliser les travaux dès lors que l'offre présente toutes les qualités nécessaires.

Le silence de la Personne publique pendant plus de [à préciser par les Parties] à compter de la fixation du nouveau prix en application de l'alinéa précédent vaut renoncement de la Personne publique à la modification.

Les conséquences directes et indirectes, notamment financières et de délai, des modifications sont à la charge de la Partie qui en a eu l'initiative, si ces modifications se traduisent par un surcoût global.

Si les modifications se traduisent par une économie globale, les économies :

- seront partagées à parts égales entre les deux Parties si c'est le Partenaire qui en a eu l'initiative,
- profiteront uniquement à la Personne publique si c'est elle qui en a eu l'initiative.

Un surcoût global se traduit par une hausse, et une économie globale par une baisse des composantes de la rémunération concernée par la modification, sauf meilleur accord entre les Parties.

## **SOUS-TITRE III.2 - Mise à disposition des ouvrages et équipements**

### **III.2.1 : Délais de mise à disposition**

#### **III.2.2.1 – Délais prévus**

La date de mise à disposition intervient au plus tard, sauf survenance d'une cause légitime, le : [à préciser par les Parties]

Ces délais sont également précisés dans les calendriers figurant à l'Annexe [à préciser par les Parties].

#### **III.2.1.2 - Non-respect du délai de mise à disposition**

##### **▪ III.2.1.2.1- Stipulations générales**

Sans préjudice des autres droits de la Personne publique aux termes du contrat de partenariat, en cas de non-respect du délai de mise à disposition de chacun des ouvrages et équipements, la Personne publique peut exiger une indemnité, payable tous les [à préciser par les Parties] jours, à partir de l'expiration du délai de mise à disposition de chacun desdits ouvrages et équipements, d'un montant égal à [à préciser par les Parties] euros par jour de retard.

Le montant de ladite indemnité ne peut cependant excéder un montant égal à [à préciser par les Parties] euros par ouvrage et équipement. En l'absence de paiement de l'indemnité plus de [à préciser par les Parties] jours à compter de leur date d'exigibilité, la Personne publique peut faire usage de la garantie prévue à l'article [à préciser par les Parties].

***Dans certains cas et pour certaines obligations contractuelles, la personne publique peut demander au partenaire privé de constituer une garantie à première demande.***

En cas de non-respect du délai de mise à disposition de l'un des ouvrages ou de l'un des équipements, le Partenaire supporte les conséquences indirectes de ce retard, notamment les retards dans la perception des loyers et portage du financement, y compris les coûts liés à la modification des contrats et de couverture de taux d'intérêt.

▪ III.2.1.2.2 - Causes légitimes

En cas de survenance d'un ou de plusieurs éléments constitutifs de causes légitimes :

- le délai de mise à disposition de l'ouvrage et/ou de l'équipement est suspendu ;
- la Personne publique supporte les conséquences indirectes suscitées pendant un délai de [à préciser par les Parties] de retard.

Lors de la survenance d'un ou de plusieurs évènements ne constituant pas des causes légitimes, et sauf stipulation contraire dans le présent contrat :

- le délai de mise à disposition de l'ouvrage et/ou de l'équipement n'est pas suspendu ;
- le Partenaire supporte tous les coûts liés à de tels évènements, notamment les surcoûts de construction, les coûts de portage de leur financement, ainsi que les retards dans la perception des loyers au titre du présent contrat de partenariat.

Les causes légitimes ouvrant droit à la suspension du délai de mise à disposition et à la prise en charge de ses conséquences indirectes par la Personne publique sont exclusivement les suivantes :

- la force majeure :

Constitue une cause légitime, un cas de force majeure sous réserve que le Partenaire prend, en même temps qu'il invoque cette dernière, toutes les mesures utiles qu'il est dans la capacité de mettre en œuvre pour en atténuer les conséquences sur l'exécution de ses obligations.

Toutefois, le Partenaire qui, par action ou omission de sa part, a sérieusement aggravé les conséquences d'un cas de force majeure, ne peut invoquer celui-ci que dans la mesure des effets que l'évènement aurait provoqués si cette action ou omission n'avait pas eu lieu.

- l'imprévision.

▪ III.2.1.2.3 - Suspension du délai de mise à disposition

Pour procéder à la suspension du délai de mise à disposition, le Partenaire doit informer la Personne publique de la survenance d'une cause légitime dans les [à préciser par les Parties] jours ouvrés de celle-ci.

En même temps que cette information, le Partenaire transmet un certificat accompagné des pièces justificatives.

Dans un délai de [à préciser par les Parties] jours de la réception du dossier complet, la Personne publique doit indiquer au Partenaire si elle autorise la suspension du délai de mise à disposition.

### **III.2.2 : Mise à disposition**

#### **III.2.2.1 – Date de mise à disposition**

Le Partenaire doit notifier à la Personne publique la date prévisionnelle de mise à disposition des ouvrages et/ou équipements [à préciser par les Parties] mois au moins avant la survenance de celle-ci.

La notification doit intervenir par lettre recommandée avec une demande d'avis de réception.

Parallèlement, le Partenaire doit adresser à la Personne publique une proposition de calendrier détaillé des opérations préalables à la mise à disposition, et notamment des tests et épreuves nécessaires à la vérification des performances et de la disponibilité exigées dans les Annexes au présent contrat, ainsi qu'un programme et un calendrier des formations.

La Personne publique dispose d'un délai de [à préciser par les Parties] pour accepter le calendrier proposé.

#### **III.2.2.2 – Opérations préalables à la mise à disposition**

Lesdites opérations préalables comportent pour chaque ouvrage et équipement :  
[à préciser par les Parties]

#### **III.2.2.3 – Procès-verbaux**

Les représentants de la Personne publique et du Partenaire sont tenus de dresser, contradictoirement, ainsi que de signer un procès-verbal de chaque visite ou vérification effectuée dans le cadre du présent article.

Une fois l'ensemble des opérations préalables effectué, les Parties au présent contrat dressent un procès-verbal final.

Si le Partenaire refuse de signer le procès-verbal final, il doit en être fait mention. En réponse à ce refus, la Personne publique peut lui appliquer une pénalité de retard si le délai de mise à disposition est différé à la date de prise de possession.

***Dans certains cas de figure, notamment lorsqu'il y va de son intérêt, la personne publique pourra accepter la mise en œuvre alors même que l'ensemble des obligations contractuelles du partenaire n'ont pas été réalisées.***

La signature du procès-verbal final et l'entrée dans les lieux ne dégagent en aucun cas le Partenaire de ses responsabilités pour :

- les défauts de conformité au programme détaillé dans les Annexes au contrat de partenariat ;
- tout défaut de conception comme d'exécution non décelé lors des opérations préalables à la prise de possession.

Si les défauts suscités sont décelés dans les [à préciser par les Parties] années suivant la date de prise de possession, le Partenaire supporte la mise en conformité des ouvrages et/ou équipements concernés ou la reprise de ces derniers, et ce, sans préjudice de réduction du loyer, si ces défauts affectent la bonne exécution des prestations d'entretien, de maintenance et de services.

#### **III.2.2.4 – Formation et assistance à la prise en main des équipements de Performance énergétique**

Le Partenaire est tenu de procéder à la formation des personnes amenées à utiliser les équipements et systèmes de Performance énergétique.

***Cette action de formation peut ne pas être dévolue au partenaire, notamment lorsque l'exploitation de l'ouvrage reste assurée en régie par le personnel de la personne publique.***

Le contenu de cette formation doit permettre la prise en main des équipements et des systèmes, et essentiellement de ceux qui, parmi ces derniers, ne sont plus gérés directement par le Partenaire à compter de la date de prise de possession.

En sus de cette formation initiale, le Partenaire est tenu d'assurer une assistance technique et des formations complémentaires aux utilisateurs des systèmes et des équipements objets du présent contrat. Cette assistance postérieure à la prise en

main dure [à préciser par les Parties] mois à compter de la date de prise de possession.

### **III.2.3 : Décision de prise de possession**

Sur la base du procès-verbal final, la Personne publique dispose de [à préciser par les Parties] jours pour notifier au Partenaire sa décision sur la prise de possession des ouvrages et équipements objets du contrat de partenariat.

La Personne publique peut rendre une décision avec ou sans réserves.

#### **III.2.3.1 – Décision de prise de possession sans réserve**

Si la Personne publique accepte la prise de possession sans réserve, l'acte d'acceptation entre en vigueur à la date de la prise de possession.

#### **III.2.3.2 – Décision de prise de possession avec réserves**

La Personne publique peut prendre possession des ouvrages et équipements en émettant des réserves.

L'acte d'acceptation entre en vigueur à la date de la prise de possession, et les réserves formulées par la Personne publique sont sans conséquence sur celui-ci.

Les non-conformités aux prescriptions de Performance énergétique et aux obligations en matière de réhabilitation, d'entretien et de maintenance figurant aux Annexes [à préciser par les Parties] faisant l'objet des réserves assorties à la prise de possession, doivent être rectifiées par le Partenaire, et à ses frais, dans les conditions prévues par la décision de prise de possession.

Chaque rectification desdites non-conformités est constatée par autant de procès-verbaux contradictoires. Chaque réserve émise est susceptible d'entraîner réfaction sur le loyer versé. La réduction des loyers s'achève à la date de ces procès-verbaux.

#### **III.2.3.3 – Refus de prise de possession**

La Personne publique a le droit de refuser de prendre possession des ouvrages et/ou des équipements pour les raisons suivantes :

- les ouvrages et/ou équipements ne sont pas conformes aux prescriptions techniques décrites aux Annexes [à préciser par les Parties] ;

- les ouvrages et/ou équipements ne sont pas en conformité avec les normes de sécurité en vigueur, de telle sorte qu'ils sont dangereux d'utilisation ;
- les ouvrages et/ou équipements sont impropres à l'exécution de la mission de service public ;
- [à compléter le cas échéant].

En l'absence d'accord entre le Partenaire et la Personne publique sur les moyens à mettre en œuvre pour remédier aux non-conformités, les Parties font appel à un expert indépendant dans les [à préciser par les Parties] jours à compter du procès-verbal, en application des mesures de règlement des litiges faisant l'objet du titre VIII du présent contrat.

### **SOUS-TITRE III.3 - Exploitation, gestion, entretien, maintenance et services**

#### **III.3.1 : Obligations d'exploitation / gestion acceptées par le Partenaire**

Le présent contrat confie au Partenaire l'exploitation des équipements de manière à atteindre les objectifs mentionnés à l'article II.1.1.1.2 du présent contrat.

Le Partenaire est chargé de l'exploitation des ouvrages/équipements existant dès l'entrée en vigueur du contrat, et celles des installations nouvelles qu'il réalise dès leur mise à disposition.

#### **III.3.2 : Entretien, maintenance et services**

Le Partenaire est tenu d'assurer les prestations d'entretien et de maintenance préventive et corrective, ainsi que les prestations de services.

Les prestations d'entretien et de maintenance s'entendent de toutes les opérations qui concourent au maintien en bon état de fonctionnement des bâtiments et équipements de façon à toujours convenir aux usages auxquels ils sont destinés, jusqu'au moment où leur vétusté ou une défaillance rendent nécessaire leur remplacement.

Les équipements sur lesquels portent les prestations d'entretien et de maintenance ainsi que le contenu de ses prestations sont précisés en Annexe [à préciser par les Parties]. Les équipements concernés sont :

[à préciser par les Parties]

Le Partenaire est chargé des prestations de service telles que décrites dans l'Annexe [à préciser par les Parties] et dans les conditions prévues par le calendrier figurant en l'Annexe [à préciser par les Parties], à compter de la date effective de prise de possession des biens.

Les prestations de service doivent être exécutées dans des conditions compatibles avec la continuité du service public.

Le Partenaire s'engage en particulier à respecter les exigences de performance détaillées en Annexe [à préciser par les Parties]. En cas de non-respect de ces exigences, les pénalités correspondantes seront appliquées au titulaire, conformément à l'article V.2.2 du présent contrat.

A ce titre, le Partenaire doit se conformer aux prescriptions détaillées dans les Annexes au présent contrat, et notamment à celles figurant au programme fonctionnel et au programme technique.

Le cas échéant, la Personne publique peut modifier les modalités d'entretien, de maintenance et de services, conformément aux dispositions du titre VI du contrat de partenariat.

### **III.3.3 : Actions de sensibilisation**

Le Partenaire devra assurer des actions de sensibilisation auprès des utilisateurs en collaboration avec le partenaire choisi par la Personne publique. Ces actions sont décrites en Annexe [à préciser par les Parties].

***La dévolution de cette tâche au partenaire n'est qu'une possibilité. L'objet du contrat pourra plus ou moins s'y prêter.***

Des actions de sensibilisation ultérieures pourront être décidées d'un commun accord avec la Personne publique.

Le coût des actions de sensibilisation est pris en compte dans la rémunération versée au Partenaire par la Personne publique.

***Le partenaire privé pourra être responsabilisé sur le résultat de ses actions de sensibilisation en termes de consommation.***

### **III.3.4 : Gros entretien et renouvellement**

Dans le cadre de ses prestations d'entretien et de maintenance, il incombe au Partenaire d'assurer les travaux de grosses réparations et de renouvellement, conformément aux prescriptions de l'Annexe [à préciser par les Parties]. A ce titre, le Partenaire est tenu d'assurer le renouvellement des ouvrages et équipements usés ou défectueux.

Conformément aux stipulations de la clause de rendez-vous, le Partenaire s'engage à saisir la Personne publique dès qu'une nouvelle technologie lui permet d'optimiser l'entretien et le renouvellement des équipements énergétiques.

Le Partenaire doit garantir, par tous moyens, qu'au terme du contrat de Performance énergétique, les ouvrages et équipements seront en bon état de fonctionnement et permettront d'atteindre le niveau d'Efficacité énergétique prévu au titre du présent contrat.

Le plan de gros entretien renouvellement (cf. Annexe [à préciser par les Parties]) fait l'objet d'un examen annuel entre les Parties afin de vérifier l'adéquation des besoins aux dépenses prévues pour l'année suivante. A l'issue de cet examen, le plan GER est modifié en tant que besoin, et le plan modifié se substitue au plan de l'année antérieure.

Le Partenaire provisionne les sommes nécessaires auxdites obligations dans un compte spécialement affecté à cet effet.

Ce compte de réserve mentionne :

[à préciser par les Parties]

L'état du compte de réserve fait l'objet d'un compte-rendu annuel qui est adressé à la Personne publique dans le cadre du rapport annuel prévu à l'article V.1.1 du présent contrat.

Lorsque le compte de réserve n'est pas intégralement consommé, son solde revient à la Personne publique.

Au-delà des comptes-rendus annuels, les Parties doivent prévoir de se rencontrer au moins [à préciser par les Parties] ans avant le terme du présent contrat, afin de relever l'état général du compte, et d'en tirer toute conséquence utile avant la fin du contrat.

***Les parties doivent se réunir suffisamment tôt avant la fin du contrat pour pouvoir corriger les éventuelles défaillances du compte et permettre à la personne publique d'appliquer certaines pénalités au partenaire.***

## **TITRE IV – REGIME FINANCIER**

### **SOUS-TITRE IV.1 - Rémunération du Partenaire**

*Le contrat de partenariat doit définir le mode de financement retenu et les conditions d'un éventuel refinancement, ainsi que, et surtout, les modalités de rémunération du partenaire. Ces dernières sont très encadrées par l'ordonnance de 2004 modifiée (articles 1<sup>er</sup> II et 11 d), repris respectivement par les articles L.1414-1 et L.1414-12 d) CGCT).*

*Aux termes de l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance (article L.1414-1 CGCT), « la rémunération du cocontractant fait l'objet d'un paiement par la personne publique pendant toute la durée du contrat. Elle est liée à des objectifs de performance assignés au cocontractant ».*

*L'article 11 d) de l'ordonnance (article L.1414-12 d)) précise que le contrat comporte obligatoirement une clause quant « à la rémunération du cocontractant, aux conditions dans lesquelles sont pris en compte et distingués, pour son calcul, les coûts d'investissement - qui comprennent en particulier les coûts d'étude et de conception, les coûts annexes à la construction et les frais financiers intercalaires-, les coûts de fonctionnement et les coûts de financement et, le cas échéant, les recettes que le cocontractant peut être autorisé à se procurer en exploitant le domaine, les ouvrages, équipements ou biens immatériels, à l'occasion d'activités étrangères aux missions de service public de la personne publique et qui ne leur portent pas préjudice, aux motifs et modalités de ses variations pendant la durée du contrat et aux modalités de paiement, notamment aux conditions dans lesquelles, chaque année, les sommes dues par la personne publique à son cocontractant et celles dont celui-ci est redevable au titre de pénalités ou de sanctions font l'objet d'une compensation ».*

*Cette rémunération doit être évaluée en distinguant les coûts d'investissement, les coûts de fonctionnement, le coût de financement et, le cas échéant, les recettes de valorisation que le titulaire peut être autorisé à se procurer en*

*exploitant le domaine et les ouvrages, équipements, ou biens immatériels mis à sa disposition par la personne publique, sans interférer avec sa mission principale et les exigences du service public.*

*En outre, il faut impérativement préciser les motifs et modalités de variation de cette rémunération, ainsi que son mode de paiement (il s'agit notamment de déterminer comment s'opère la compensation entre les sommes dues par la personne publique au titre des loyers et celles dues par le titulaire au titre des pénalités ou sanctions dont il pourrait être redevable).*

*Enfin, la loi du 28 juillet 2008 a ajouté une nouvelle clause obligatoire (article 11 d) bis de l'ordonnance et L.1414-12 d) bis CGCT). Le contrat doit préciser les conditions dans lesquelles la personne publique pourra constater la conformité des investissements aux prescriptions contractuelles.*

*La rémunération versée au titulaire est le résultat de trois composantes :*

*- une part « rémunération–fonctionnement » qui correspond aux coûts de fonctionnement et d'exploitation. Selon les prestations objets du contrat, ce loyer sera versé soit sous la forme d'une somme forfaitaire, soit en lien avec un volume de référence (en matière de performance énergétique : quantité d'énergie, consommations réelles...).*

*- une part « rémunération–investissement » qui permet au titulaire du contrat de rembourser le capital emprunté afin de construire l'infrastructure objet du contrat de partenariat. La loi du 28 juillet 2008 a modifié l'article 11 d) de l'ordonnance pour préciser le contenu des coûts d'investissements. Ces derniers « comprennent en particulier les coûts d'étude et de conception, les coûts annexes à la construction et les frais financiers intercalaires ».*

*Cette composante « investissement » ouvre droit au fonds de compensation pour la TVA pour les collectivités locales et leurs groupements (article 18 de l'ordonnance de 2004 et article L.1615-12 CGCT) et sert d'assiette, avec la composante « financement », à l'acceptation de la cession de créance.*

*- une part « rémunération–financement » qui permet au partenaire privé de couvrir les frais financiers liés au montage en contrat de partenariat (notamment le remboursement des intérêts).*

*Cette triple distinction est propre à tout contrat de partenariat. Cependant, on trouve souvent une décomposition de la rémunération de la façon suivante :*

***investissement/financement, maintenance courante/gestion technique, et maintenance lourde/gros entretien, renouvellement.***

En contrepartie de l'exécution de l'ensemble des prestations objet du présent contrat de partenariat, le Partenaire perçoit une rémunération qui couvre les dépenses d'investissement, de financement, ainsi que les coûts liés au fonctionnement (exploitation, GER, maintenance courante).

#### **IV.1.1 : Mécanismes de paiement**

##### **IV.1.1.1 – Décomposition de la rémunération**

***L'article 11 d) de l'ordonnance (article L.1414-12 CGCT) précise qu'« un contrat de partenariat comporte nécessairement des clauses relatives (...) aux modalités de paiement, notamment aux conditions dans lesquelles, chaque année, les sommes dues par la personne publique à son cocontractant et celles dont celui-ci est redevable au titre de pénalités ou de sanctions font l'objet d'une compensation ».***

La rémunération due par la Personne publique est décomposée de la manière suivante :

- d'une part, la rémunération (R1) liée à l'investissement regroupant les composantes « investissements » et « coûts financiers » ;
- d'autre part, la rémunération (R2) faisant référence aux coûts de fonctionnement, comprenant notamment la maintenance et les services.

Les éléments constitutifs de la rémunération sont détaillés en Annexe [à préciser par les Parties], sous réserve des indexations prévues à l'article IV.1.5.2 du présent contrat.

La partie (R1) constitue la rémunération du Partenaire pour la mise à disposition de l'ouvrage et couvre le montant des emprunts contractés par ce dernier pour réaliser l'investissement, les coûts liés au financement, et les taxes et impôts que le Partenaire acquitte.

Elle intervient en contrepartie des coûts suivants :

[à préciser par les Parties]

La part de rémunération (R2) couvre les dépenses relatives aux opérations d'entretien, de maintenance et de services entreprises par le Partenaire, en particulier :

[à préciser par les Parties]

#### **IV.1.1.2 – Paiement de la rémunération**

La rémunération est versée par la Personne publique au Partenaire [à préciser par les Parties (trimestriellement, semestriellement...)] à compter de la réception des équipements à terme échu et à date calendaire fixe le [à préciser par les Parties].

***La composante « services » peut démarrer plus tôt selon les contrats si le partenaire privé reprend l'exploitation immédiatement.***

#### **IV.1.1.3 – Pénalités**

Les pénalités dont le Partenaire est redevable au titre du présent contrat font l'objet d'un calcul contradictoire entre les Parties. Le montant de la (des) pénalité(s) doit être calculé [à préciser par les Parties] jours au moins avant la fin du [à préciser par les Parties (trimestre, semestre...)].

Dans le cas où ce montant fait l'objet d'un paiement postérieurement à l'envoi de la facture par le Partenaire, ledit montant est alors imputé sur la facture du [à préciser par les Parties (trimestre, semestre...)] suivant.

Après accord des Parties sur le montant des pénalités, la Personne publique procède au paiement du Partenaire, en tenant compte du montant desdites pénalités. Il est procédé par compensation, sous réserve des dispositions de la clause relative à la cession de créance.

En cas de désaccord, les Parties devront faire application des mesures de règlement des litiges faisant l'objet du titre VIII du présent contrat.

#### **IV.1.2 : Avances, subventions, garanties et autres cofinancements publics**

***L'article 25-1 de l'ordonnance, introduit par la loi du 28 juillet 2008 et modifié par la loi n°2009-179 du 17 février 2009, dispose désormais qu' « afin d'établir la neutralité entre les différentes options en matière de commande publique, les projets éligibles à des subventions, redevances et autres participations financières, lorsqu'ils sont réalisés sous le régime de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, sont éligibles aux mêmes subventions, redevances et***

*autres participations financières lorsqu'ils sont réalisés sous le régime de la présente ordonnance. Les modalités et l'échéancier de versement de ces subventions, redevances et autres participations financières peuvent être adaptés à la durée du contrat de partenariat ».*

*Non seulement les contrats de partenariat peuvent désormais bénéficier des mêmes subventions et des autres participations financières de toute nature que les marchés publics, mais leurs modalités et l'échéancier les concernant peuvent s'adapter à la durée du contrat.*

*Une attention particulière doit être portée sur le fait que l'autofinancement n'existe pas. Dès lors, les subventions versées au partenaire privé constituent des avances sur rémunération et sont par suite grevées de la TVA. Cependant, les « subventions d'équipement », c'est-à-dire affectées à la réalisation d'une immobilisation, sont non imposables à la TVA. Dès lors que les subventions reversées au partenaire privé par le contractant public ont bien le caractère d'une subvention d'équipement du fait de leur affectation finale, elles bénéficient de cette exemption.*

*Les subventions sont en principe attribuées de personne publique à personne publique, seule cette dernière étant en mesure de procéder au contrôle de la réalisation du service fait. La rédaction du contrat ne doit cependant pas faire obstacle au versement de subventions directement au partenaire privé, tel que pratiqué par l'ADEME.*

#### **IV.1.3 : Recettes de valorisation**

*L'article 11 d) de l'ordonnance (article L.1414-12 d) CGCT) impose d'intégrer au contrat de partenariat une clause prévoyant les conditions dans lesquelles sont prises en compte et distinguées, pour leur calcul, les recettes de valorisation du titulaire du contrat.*

*Le titulaire peut s'engager sur un montant garanti de recettes, reversé annuellement à la personne publique. Au-delà, les recettes sont réparties selon un pourcentage déterminé. Le montant de la rémunération varie alors en fonction du montant des recettes.*

*En conséquence, les parties doivent prévoir à la fois un dispositif de contrôle de l'activité et des recettes perçues ainsi qu'un mécanisme de déduction sur le*

**loyer dû par la personne publique de la part des recettes perçues revenant à la personne publique.**

**Le contrat détermine dans quelles conditions les revenus issus de la valorisation du domaine de la personne publique par le partenaire viennent diminuer le montant de la rémunération versée par la personne publique :**

- **exploitation alternative des équipements publics faisant l'objet du contrat de partenariat (optimisation de l'usage qui peut être fait d'un équipement collectif) ;**
- **activités de valorisation du domaine de la personne publique inutilisé et mis à disposition du partenaire ;**
- **services commerciaux complémentaires aux usagers qui améliorent l'offre globale.**

**Ces recettes de valorisation ne sont autorisées que sous réserve de :**

- **ne jamais porter préjudice aux missions de service public liées à l'équipement. C'est pourquoi elles doivent impérativement être encadrées par le contrat. Ce dernier doit prévoir, en effet, d'une part, la nature des dites recettes annexes, et d'autre part, un système d'information et d'autorisation préalable de la personne publique avant toute nouvelle activité.**
- **ne pas porter atteinte aux règles de la propriété des personnes publiques. L'article 13 de l'ordonnance modifiée (article L.1414-16 CGCT) dispose à cet égard que :**

**« I. - Lorsque le contrat emporte occupation du domaine public, il vaut autorisation d'occupation de ce domaine pour sa durée. Le titulaire du contrat a, sauf stipulation contraire de ce contrat, des droits réels sur les ouvrages et équipements qu'il réalise. Ces droits lui confèrent les prérogatives et obligations du propriétaire, dans les conditions et les limites définies par les clauses du contrat ayant pour objet de garantir l'intégrité et l'affectation du domaine public.**

**Si le titulaire du contrat est autorisé à valoriser une partie du domaine de la personne publique dans le cadre du contrat de partenariat, cette dernière procède, s'il y a lieu, à une délimitation des biens appartenant au domaine public. La personne publique peut autoriser le titulaire à consentir des baux dans les conditions du droit privé, en particulier des baux à construction ou des baux emphytéotiques, pour les biens qui appartiennent au domaine**

*privé, et à y constituer tous types de droits réels à durée limitée. L'accord de la personne publique doit être expressément formulé pour chacun des baux consentis au titulaire du contrat de partenariat. Avec l'accord de la personne publique, ces baux ou droits peuvent être consentis pour une durée excédant celle du contrat de partenariat ».*

#### **IV.1.4 : Mandat d'encaissement au nom et pour le compte de la Personne publique**

*L'article 1<sup>er</sup> II de l'ordonnance (article L.1414-1 II CGCT) prévoit que « le contrat de partenariat peut prévoir un mandat de la personne publique au cocontractant pour encaisser, au nom et pour le compte de la personne publique, le paiement par l'usager final de prestations revenant à cette dernière ».*

#### **IV.1.5 : Evolution des conditions financières**

##### **IV.1.5.1 – Mécanismes d'ajustement du loyer en cas de refinancement**

Le gain réalisé grâce à une opération de refinancement est calculé en tenant compte de l'ensemble des frais engagés par le Partenaire en relation directe avec l'opération de refinancement en cause. L'économie réalisée à l'occasion d'une modification du plan de financement est partagée entre les Parties par les articles suivants.

- **IV.1.5.1.1 - Refinancement volontaire par le Partenaire privé**

Le Partenaire doit porter à la connaissance de la Personne publique tout projet de refinancement qui n'a pas été initialement prévu dans le plan de financement figurant à l'Annexe [à préciser par les Parties]. A ce titre, il appartient au Partenaire de justifier que le refinancement ne compromet pas l'exécution du présent contrat de partenariat, et de préciser les conditions de financement de ce dernier.

Le Partenaire et la Personne publique peuvent convenir de partager les éventuels bénéfices résultant du refinancement. Dans cette hypothèse, le partage s'opère à parts égales, déduction faite des coûts de dénouement, notamment des contrats de « swap ».

Ce partage peut faire l'objet d'un paiement direct à la Personne publique, ou venir en réduction du loyer sur la durée du contrat de partenariat.

La Personne publique dispose d'un délai de [à préciser par les Parties] pour se prononcer sur le refinancement.

La Personne publique peut émettre une contre-proposition.

Si le Partenaire refuse cette dernière, un expert indépendant est désigné conformément aux mesures de règlement des litiges faisant l'objet du titre VIII du présent contrat. Celui-ci dispose d'un délai [à préciser par les Parties] à compter de sa saisine pour rendre un avis. Les Parties disposent alors d'un délai de [à préciser par les Parties] pour décider de se conformer ou non audit avis.

Le Partenaire supporte seul les conséquences de la non-réalisation d'un projet de refinancement.

- IV.1.5.1.2 - Refinancement à l'initiative de la Personne publique

Dans l'hypothèse où la Personne publique considère qu'un abaissement significatif des marges bancaires usuellement observées dans des contrats du même type que le présent contrat est intervenu, elle pourra, à ses frais, et dans les [à préciser par les Parties] à compter de la date d'entrée en vigueur, lancer des consultations de marché, le Partenaire ayant l'obligation de l'assister de bonne foi dans la recherche d'un nouveau financement.

Si, à la suite de ces consultations, la Personne publique adresse au Partenaire l'offre d'un nouveau prêteur plus intéressante que le prêteur initial, le Partenaire s'engage à accepter ce nouveau prêteur, sous réserve des conditions indiquées ci-dessous :

[à préciser par les Parties]

Le prêteur existant bénéficiera du droit de s'aligner sur l'offre du nouveau prêteur candidat dans un délai de 30 jours ouvrés à compter de la réception des termes et conditions de l'offre de ce dernier de la part de la Personne publique.

Si la Personne publique décide de faire application de la possibilité qui lui est ouverte par le présent article, elle reçoit 100% de tout gain de refinancement obtenu, déduction faite des coûts de refinancement, notamment liés au dénouement des « swaps »).

#### **IV.1.5.2 – Indexation de la rémunération du Partenaire**

Le terme de chaque tranche constituant la part de rémunération (R1) sera figé au plus tard à la date du [à préciser par les Parties] en application du dispositif prévu en Annexe [à préciser par les Parties].

L'éventuelle formule d'actualisation du coût de l'investissement est définie en Annexe [à préciser par les Parties].

Les termes des tranches de la part de rémunération (R2) seront révisés chaque [à préciser par les Parties (ex : 1<sup>er</sup> janvier)] par application des formules d'indexation définies en Annexe [à préciser par les Parties].

#### **SOUS-TITRE IV.2 - Cession de créance**

***Aux termes de l'article L.313-29-1 du code monétaire et financier, modifié par la loi du 17 février 2009 :***

***«Lorsque tout ou partie de la rémunération due en vertu d'un contrat de partenariat ou d'un contrat mentionné au premier alinéa de l'article L. 6148-5 du code de la santé publique au titre des coûts d'investissement, lesquels comprennent notamment les coûts d'étude et de conception, les coûts de construction et ses coûts annexes, les frais financiers intercalaires, et des coûts de financement, est cédé en application des articles L. 313-23 à L. 313-29 du présent code, le contrat peut prévoir que 80 % au maximum de cette cession fait l'objet de l'acceptation prévue à l'article L. 313-29.***

***L'acceptation est subordonnée à la constatation par la personne publique contractante que les investissements ont été réalisés conformément aux prescriptions du contrat. A compter de cette constatation, et à moins que le cessionnaire, en acquérant ou en recevant la créance, n'ait agi sciemment au détriment du débiteur public, aucune compensation ni aucune exception fondée sur les rapports personnels du débiteur avec le titulaire du contrat de partenariat ou du contrat mentionné au premier alinéa de l'article L. 6148-5 du code de la santé publique, telles que l'annulation, la résolution ou la résiliation du contrat, ne peut être opposée au cessionnaire, excepté la prescription quadriennale relevant de la loi n° 68-1250 du 31 décembre 1968 relative à la prescription des créances sur l'Etat, les départements, les communes et les établissements publics.***

***Le titulaire du contrat est tenu de se libérer auprès de la personne publique contractante des dettes dont il peut être redevable à son égard du fait de manquements à ses obligations contractuelles et, notamment, du fait des pénalités qui ont pu lui être infligées ; l'opposition à l'état exécutoire émis par***

***la personne publique n'a pas d'effet suspensif dans la limite du montant ayant fait l'objet de la garantie au profit du cessionnaire ».***

***En outre, la loi du 28 juillet 2008 a complété l'article 11 de l'ordonnance (article L.1414-12 CGCT) concernant les clauses obligatoires, en ajoutant que le contrat de partenariat doit nécessairement comporter une clause relative « aux conditions dans lesquelles, en application de l'article L.313-29-1 du code monétaire et financier, la personne publique constate que les investissements ont été réalisés conformément aux prescriptions du contrat. »***

***Concernant les dispositifs de refinancement, aucune disposition impérative n'existe à ce jour. La possibilité pour le titulaire de procéder à des opérations de refinancement, afin de bénéficier de conditions de financement plus favorables que lors de la conclusion du contrat, s'organise donc librement***

Le Partenaire peut céder les créances qu'il détient sur la Personne publique au titre du présent contrat à un ou plusieurs établissements de crédit.

Au titre de l'article L.313-29-1 du Code monétaire et financier, la Personne publique s'engage à signer un acte d'acceptation de la cession de créance professionnelle, conforme au modèle à l'Annexe [à préciser par les Parties].

A compter de la date de mise à disposition des ouvrages et des équipements, la créance cédée est définitivement acquise aux cessionnaires (article L.313-29-1 al.2 du Code monétaire et financier). La Personne publique se libère alors, à hauteur du montant de la créance cédée, directement entre les mains de l'établissement de crédit cessionnaire ou du représentant des établissements de crédit cessionnaire, à compter de la réception de la notification adressée par le Partenaire mentionnant l'identité et les références bancaires du bénéficiaire des paiements.

Dans l'hypothèse de fin anticipée du contrat, quelle qu'en soit la cause, l'acte d'acceptation de cession de créances professionnelles étant entré en vigueur, les droits des cessionnaires de la créance cédée ne sont pas affectés, et la Personne publique pourra se libérer du montant de la créance cédée en versant, au choix, au cessionnaire :

[à préciser par les Parties].

***NB : 80% de la redevance d'investissement et de financement ne correspond pas nécessairement à 80% de la dette du partenaire.***

#### **SOUS-TITRE IV.3 – Fiscalité**

#### **IV.3.1 : Impôts et taxes liés à la réalisation des travaux**

Tous les impôts et taxes, présents et futurs, dus au titre des travaux dont le Partenaire sera redevable sont refacturés à la Personne publique à l'euro l'euro.

Les possibilités d'exonération seront au préalable envisagées en concertation avec la Personne publique, laquelle pourra être amenée à effectuer les démarches nécessaires auprès des autorités compétentes.

Les montants refacturés immédiatement par le Partenaire à la Personne publique seront majorés du montant de TVA applicable. La Personne publique s'acquittera à compter de la réception de la facture et sur présentation des justificatifs correspondants, des sommes correspondantes dans un délai n'excédant pas [à préciser par les Parties].

#### **IV.3.2 : Impôts et taxes liés à l'exploitation**

Les impôts, taxes et redevances, présents et futurs, qui seraient supportés par le Partenaire du fait de l'exécution du contrat, seront refacturés à l'euro l'euro à la Personne publique.

Les montants refacturés immédiatement par le Partenaire seront majorés du montant de la TVA applicable. La Personne publique s'acquittera, à compter de la réception de la facture et sur présentation des justifications correspondants, des sommes correspondantes dans un délai n'excédant pas [à préciser par les Parties].

Toutefois, demeurent à la charge exclusive du Partenaire les impôts et taxes propres à la personne juridique du Partenaire et à son exploitation, notamment, l'impôt sur les sociétés.

## **TITRE V – CONTROLE, PENALITES ET DEFAILLANCE** **DU PARTENAIRE**

### **SOUS-TITRE V.1 - Contrôle par la Personne publique**

*L'article 11 f) de l'ordonnance (article L.1414-12 f) CGCT) impose aux parties de convenir contractuellement des « modalités de contrôle par la personne publique de l'exécution du contrat, notamment du respect des objectifs de performance particulièrement en matière de développement durable, ainsi que des conditions dans lesquelles le cocontractant fait appel à d'autres entreprises pour l'exécution du contrat, et notamment des conditions dans lesquelles il respecte son engagement d'attribuer une partie du contrat à des petites et moyennes entreprises et à des artisans ».*

#### **V.1.1 : Compte-rendu d'activité**

Le Partenaire fournit à la Personne publique tous rapports, documents et informations concernant l'exécution de ses obligations contractuelles, dans les délais que cette dernière lui assigne.

Le Partenaire remet à la Personne publique, pendant la réalisation des travaux de Performance énergétique, un rapport [à préciser par les Parties (trimestriel, bimestriel...)] d'avancement de projet.

Le Partenaire fournit à la Personne publique un rapport annuel de ses activités.

Le Partenaire est tenu de collaborer aux visites et inspections décidées par la Personne publique.

La Personne publique veille à contrôler ces informations, sans toutefois que ledit contrôle ait pour effet de dégager le Partenaire de ses responsabilités.

En cas de non-respect par le Partenaire des stipulations du présent article, la personne publique est en droit d'appliquer les pénalités prévues au sous-titre V.2 du présent contrat.

### **V.1.2 : Contrôle du respect des objectifs de Performance énergétique**

La Personne publique contrôle, sur pièces et sur place, l'effectivité des économies d'énergie réalisées dans le cadre du contrat de partenariat, conformément aux prescriptions de l'Annexe [à préciser par les Parties].

La Personne publique mesure chaque année les consommations énergétiques des ouvrages/équipements.

Pour chaque fluide de l'ouvrage, les quantités consommées effectivement mesurées sont corrigées pour tenir compte des variations de conditions, notamment climatiques, entre l'année de la mesure (n) et celle de la Situation de référence, selon les modalités indiquées à l'Annexe [à préciser par les Parties].

Pour chaque fluide, les quantités ainsi corrigées sont ensuite converties en énergie primaire, par application des coefficients retenus pour élaborer la Situation de référence, et mentionnés à l'Annexe [à préciser par les Parties].

L'addition des quantités d'énergie primaire ainsi obtenues pour chaque fluide permet d'établir la Consommation réelle corrigée de l'année (n) de l'ouvrage.

Cette consommation réelle corrigée est comparée à la consommation sur laquelle s'était engagé le partenaire, cette dernière étant entendue comme l'objectif de consommation pour l'année (n) indiqué à l'Annexe [à préciser par les Parties] pour l'établissement considéré.

Pour chaque ouvrage, si la consommation réelle corrigée est inférieure ou égale à l'objectif de consommation, la garantie de Performance énergétique est respectée en année (n). Dans le cas contraire, c'est-à-dire si la consommation réelle corrigée est supérieure à l'objectif de consommation, la garantie de Performance énergétique n'est pas respectée. Le non-respect de la garantie de performance est sanctionné dans les conditions prévues à l'article II.1.1.1.4 du présent contrat.

En cas de non-atteinte des objectifs de Performance énergétique contractuellement définis à l'Annexe [à préciser par les Parties], le Partenaire se verra appliquer des pénalités, conformément à l'article V.2.2 du présent contrat.

### **V.1.3 : Contrôle des contrats passés par le Partenaire**

Le Partenaire est autorisé à confier contractuellement à des tiers la réalisation de tout ou partie de ses missions dans le respect de la réglementation applicable.

La conclusion de ces contrats avec des tiers est sans conséquence sur la responsabilité du Partenaire, lequel n'est pas dégagé de ses obligations.

Le Partenaire doit communiquer à la Personne publique copie des contrats conclus par le Partenaire avec des tiers d'un montant de plus de [à préciser par les Parties] euros. La Personne publique peut également, à sa demande, se faire communiquer la copie de tout contrat indépendamment du montant.

Dans le rapport d'activité qu'il transmet annuellement à la Personne publique, le Partenaire fait distinctement apparaître le pourcentage que représente le montant des contrats attribués à des petites et moyennes entreprises ou à des artisans au regard de l'ensemble des prestations objet du contrat de partenariat. Le Partenaire s'engage en effet à confier à des petites et moyennes entreprises [à préciser par les Parties] % de ce pourcentage. En cas de non-respect de cette obligation, la Personne publique peut appliquer des pénalités au Partenaire, telles que définies à l'article [à préciser par les Parties] de l'Annexe [à préciser par les Parties].

Le Partenaire est également tenu de préciser les cautionnements qui ont été mis en place, le cas échéant, en faveur des prestataires lui en ayant fait la demande.

#### **V.1.4 : Responsabilités**

##### **V.1.4.1 – Principes généraux**

Le Partenaire est responsable des dommages causés aux tiers, survenus à l'occasion de l'exécution par lui-même ou sous sa responsabilité, ainsi que des conséquences financières et des indemnités qui en résultent.

Le Partenaire est responsable des dommages causés aux utilisateurs des ouvrages et équipements du fait de leur non-conformité aux normes d'hygiène et de sécurité, de leur défectuosité, ou encore de leur dysfonctionnement.

Le Partenaire supporte seul les conséquences financières de ces dommages et ne peut pas, à ce titre, exercer d'action contre la Personne publique.

Le Partenaire et la Personne publique s'informent mutuellement de toute réclamation ou procédure diligentée à leur encontre dès qu'ils en ont connaissance.

##### **V.1.4.2 – Assurances**

Le Partenaire s'engage, pour la durée du contrat, à ce que soit souscrit auprès de compagnies d'assurance solvables, par lui-même ou par ses prestataires, les assurances prescrites par l'Annexe [à préciser par les Parties]. Ces assurances doivent permettre de garantir la couverture de l'ensemble des risques inhérents aux activités qui lui sont confiées au titre du présent contrat.

Le Partenaire doit fournir à la Personne publique une attestation correspondant aux polices d'assurance souscrites en application du présent article et de l'Annexe [à préciser par les Parties]. La communication de cette attestation doit avoir lieu [à préciser par les Parties] jours avant sa date d'effet.

Le Partenaire informe préalablement la Personne publique de toute réduction, suspension, ou résiliation des garanties, et de toute augmentation des franchises, faute de quoi le partenaire se verra appliquer les pénalités définies à l'article [à préciser par les Parties] de l'Annexe [à préciser par les Parties].

## **SOUS-TITRE V.2 – Pénalités**

***L'article 11 g) de l'ordonnance (article L.1414-12 g) CGCT) impose que le contrat de partenariat comporte une clause quant « aux sanctions et pénalités applicables en cas de manquement à ses obligations, notamment en cas de non-respect des objectifs de performance, de la part du cocontractant ».***

### **V.2.1 : Pénalités de retard dans la réalisation des travaux**

Pendant la période de réalisation des travaux, tout retard du Partenaire dans la réalisation de ses engagements portant sur l'accomplissement de démarches et/ou sur la transmission de documents et rapports à la Personne publique, autorise cette dernière à lui appliquer des pénalités, sans mise en demeure préalable, d'un montant de [à préciser par les Parties] euros par jour de retard et par échéance concernée.

Si le Partenaire ne se conforme pas à son obligation de confier une part du contrat à des petites et moyennes entreprises et des artisans, la Personne publique lui applique une pénalité d'un montant forfaitaire de [à préciser par les Parties] euros par an.

Dans l'hypothèse où la date de mise à disposition n'est pas respectée par le Partenaire, la Personne publique impose au Partenaire, sans mise en demeure préalable, le versement d'une pénalité d'un montant égal à :

- [à préciser par les Parties] euros par jour de retard entre le [à préciser par les Parties]<sup>ème</sup> et le [à préciser par les Parties]<sup>ème</sup> jour de retard ;
- [à préciser par les Parties] euros par jour de retard entre le [à préciser par les Parties]<sup>ème</sup> et le [à préciser par les Parties]<sup>ème</sup> jour de retard ;
- [à préciser par les Parties] euros par jour de retard entre le [à préciser par les Parties]<sup>ème</sup> et le [à préciser par les Parties]<sup>ème</sup> jour de retard...

Si la prise de possession des ouvrages et équipements a été assortie de réserves, la Personne publique peut imposer au Partenaire le versement d'une pénalité, sans mise en demeure, à compter de l'expiration du délai qui était imparti à ce dernier pour lever les réserves :

- [à préciser par les Parties] euros par jour de retard entre le [à préciser par les Parties]<sup>ème</sup> et le [à préciser par les Parties]<sup>ème</sup> jour de retard ;
- [à préciser par les Parties] euros par jour de retard entre le [à préciser par les Parties]<sup>ème</sup> et le [à préciser par les Parties]<sup>ème</sup> jour de retard...

Le Partenaire doit s'acquitter du montant des pénalités au titre du présent article dans un délai de [à préciser par les Parties] jours à compter de la notification qui lui en est faite par la Personne publique.

Au-delà de ce délai, s'y ajoutent les intérêts au taux légal majorés de [à préciser par les Parties] %. Ces intérêts sont calculés sur une base journalière.

### **V.2.2 : Pénalités liées à la performance**

La Personne publique applique, à compter de la mise à disposition, une pénalité au Partenaire dans l'hypothèse du non-respect des objectifs de Performance énergétique fixés par le présent contrat.

Pour évaluer ces derniers, la Personne publique se réfère au niveau de performance atteint par le Partenaire au cours de l'année (n-1), lequel figure dans le rapport annuel que ce dernier lui a communiqué. Les modalités de calcul des pénalités sont fixées dans l'Annexe [à préciser par les Parties].

### **SOUS-TITRE V.3 - Défaillance du Partenaire et mesures coercitives**

### **V.3.1 : Mesures d'urgence**

Si le Partenaire n'exécute pas les travaux de réalisation, d'entretien et de renouvellement, de mise en conformité ou de modernisation, conformément aux engagements de mise à disposition des biens, la Personne publique peut les faire exécuter aux frais et risques du Partenaire.

L'exécution d'office est précédée d'une mise en demeure, restée sans effet à l'expiration du délai imparti qui ne saurait être inférieur à [à préciser par les Parties].

Le Partenaire doit s'acquitter du montant des travaux et des prestations, augmenté de [à préciser par les Parties] % à titre de pénalités.

En cas de situation mettant en péril la sécurité ou la sûreté des personnes et des biens, la Personne publique peut prendre toute mesure d'urgence ou conservatoire nécessaire, y compris l'interruption provisoire des missions du Partenaire.

### **V.3.2 : Mise en régie**

La Personne publique peut décider de mettre le Partenaire en régie, à ses frais et à sa charge, notamment dans les cas suivants :

- si le Partenaire refuse de prendre les mesures rendues nécessaires au rétablissement de la sécurité et de la salubrité publiques, ainsi qu'à la protection de l'environnement ;
- si le Partenaire manque à ses obligations contractuelles d'entretien et de renouvellement.

La Personne publique, par lettre recommandée avec accusé réception, met le Partenaire en demeure de remédier aux manquements constatés dans un délai de [à préciser par les Parties].

A l'expiration de ce délai, si le Partenaire ne s'est pas conformé à ses obligations, la Personne publique y pourvoit aux frais et risques du Partenaire.

A compter du prononcé de la mise en régie, le Partenaire ne peut plus prétendre à la part de rémunération correspondant aux missions exécutées en régie.

Dès que le Partenaire se retrouve en mesure d'exécuter ses obligations contractuelles, la Personne publique met fin à la régie.

## **TITRE VI - MODIFICATION DU CONTRAT**

***L'article 11 h) de l'ordonnance (article L.1414-12 h) CGCT) impose que le contrat de partenariat comporte une clause quant « aux conditions dans lesquelles il peut être procédé, par avenant ou, faute d'accord, par une décision unilatérale de la personne publique, à la modification de certains aspects du contrat ou à sa résiliation, notamment pour tenir compte de l'évolution des besoins de la personne publique, d'innovations technologiques ou de modifications dans les conditions de financement obtenues par le cocontractant ».***

### **VI.1 : Modification unilatérale du contrat**

Pour des motifs d'intérêt général, et pour préserver les exigences du service public, la Personne publique peut, de son chef ou sur proposition du Partenaire, modifier le présent contrat de partenariat.

Préalablement à toute modification du contrat, les Parties doivent convenir ensemble des modalités de la modification envisagée, tout en prenant en considération les conséquences qu'entraîne la modification sur la situation du Partenaire. Le Partenaire ne saurait procéder seul à quelque modification que ce soit.

A cette fin, le Partenaire dispose d'un délai de [à préciser par les Parties] jours pour communiquer à la Personne publique un rapport, dans lequel il détaille les modalités de la modification, ses conséquences prévisibles sur les prestations qu'il fournit au titre du présent contrat, ainsi que les conséquences financières chiffrées. En outre, si la modification entraîne la réalisation d'investissements supplémentaires, le Partenaire doit présenter à la Personne publique, le montant de ces derniers ainsi que les modalités de préfinancement à la charge du Partenaire.

La Personne publique dispose d'un délai de [à préciser par les Parties] jours à compter de la réception de ce rapport pour se prononcer sur la modification envisagée.

Si les Parties ne trouvent pas à s'accorder, les modalités de la modification sont déterminées par un expert, désigné par application des mesures de règlement des litiges faisant l'objet du titre VIII du présent contrat.

### **VI.2 : Modification du contrat pour imprévision**

En cas de survenance d'un évènement imprévisible et extérieur à la Partie qui l'invoque et qui a pour effet de bouleverser l'équilibre économique du contrat, le Partenaire n'est pas fondé à suspendre l'exécution de ses obligations.

Il peut toutefois proposer à la Personne publique les éléments contractuels devant être adaptés. La Personne publique lui communique sa décision dans un délai de [à préciser par les Parties] à compter de la réception des propositions du Partenaire.

Dans l'hypothèse où la survenance de cet évènement bouscule irrémédiablement l'économie du contrat, telle que l'exécution du contrat elle-même, la Personne publique peut prononcer la résiliation de ce dernier. Le Partenaire est alors indemnisé dans les conditions suivantes :

[à préciser par les Parties]

### **VI.3 : Modification du contrat pour cause de force majeure**

Un évènement présente les caractéristiques de la force majeure lorsqu'il est imprévisible, irrésistible et extérieur aux Parties.

Lorsqu'un tel évènement survient, aucune Partie n'encourt de responsabilité pour avoir exécuté ou non exécuté l'une des obligations fixées au présent contrat.

La Partie qui aurait, par action ou omission, aggravé sérieusement les conséquences d'un évènement présentant les caractéristiques de la force majeure, n'est fondée à l'invoquer que dans la mesure des effets que l'évènement aurait provoqués si cette action ou omission n'avait pas eu lieu.

La Partie qui invoque la force majeure doit prendre, dans les plus brefs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution des ses obligations contractuelles.

Dans le cas où c'est le Partenaire qui invoque un évènement de force majeure, il en informe immédiatement la Personne publique par un rapport détaillé. La Personne

publique dispose d'un délai de [à préciser par les Parties] pour notifier au Partenaire le bien-fondé de cette prétention.

Dans le cas où c'est la Personne publique qui invoque la survenance d'un évènement de force majeure, il en informe le Partenaire par écrit. Ce dernier doit lui communiquer ses observations dans le délai de [à préciser par les Parties], après quoi la Personne publique lui notifie sa décision.

Quelque soit la Partie qui invoque la survenance d'un évènement de force majeure, les Parties doivent se rapprocher pour convenir ensemble des mesures nécessaires pour maintenir l'exécution du présent contrat.

Si l'évènement de force majeure rend impossible l'exécution du contrat pendant une période d'au moins [à préciser par les Parties], la résiliation du contrat peut être prononcée par la Personne publique, ou, à la demande du Partenaire, par le juge administratif.

#### **VI.4 : Modification du contrat pour changement de loi ou de réglementation**

***Des changements de loi ou de réglementation peuvent venir interférer dans l'exécution du contrat. Leurs conséquences diffèrent en fonction du moment de leur intervention.***

Si le changement de loi ou de réglementation s'est produit avant la mise en exploitation du projet, leurs conséquences financières sont supportées par le Partenaire.

Si le changement de loi ou de réglementation intervient après la mise en exploitation du projet et entraîne une dégradation ou une amélioration significative de l'équilibre économique du contrat, les Parties arrêtent, dans les meilleurs délais, les mesures à prendre en vue de permettre la poursuite du contrat dans des conditions normales.

Le seuil de dégradation significative et le seuil d'amélioration significative de l'équilibre économique du contrat s'entend :

[à préciser par les Parties]

## **TITRE VII – FIN DU CONTRAT**

***L'article 11 k) et 11 j) de l'ordonnance (article L.1414-12 k) et j) CGCT) imposent respectivement que le contrat comporte des clauses relatives :***

- ***« aux conséquences de la fin, anticipée ou non, du contrat, notamment en ce qui concerne la propriété des ouvrages, équipements ou biens immatériels ;***
- ***aux conditions dans lesquelles, en cas de défaillance du cocontractant, la continuité du service public est assurée, notamment lorsque la résiliation du contrat est prononcée ».***

### **SOUS-TITRE VII.1 - Fin anticipée du contrat**

#### **VII.1.1 : Résiliation du contrat pour motif d'intérêt général**

La Personne publique peut réviser unilatéralement le contrat pour motif d'intérêt général. Elle doit notifier sa décision au Partenaire qui bénéficie d'un préavis de [à préciser par les Parties].

Le Partenaire perçoit une indemnité de la Personne publique. Cette indemnité est calculée de la manière suivante :

[à préciser par les Parties]

Le versement au Partenaire de cette indemnité doit intervenir dans un délai de [à préciser par les Parties] à compter de la date de prise d'effet de la résiliation.

#### **VII.1.2 : Résiliation du contrat pour faute**

La Personne publique peut prononcer la déchéance du Partenaire si ce dernier commet un manquement d'une particulière gravité ou présentant un caractère récurrent, de nature à compromettre la sécurité, la continuité du service public, ou la bonne mise en œuvre de l'exploitation des ouvrages et équipements.

La Personne publique peut notamment prononcer la déchéance du titulaire dans les cas suivants :

- lorsque les pénalités prévues au sous-titre V.2 dépassent la durée de [à préciser par les Parties] ;
- [à compléter le cas échéant].

En cas de manquement justifiant la déchéance du Partenaire, la Personne publique envoie à ce dernier une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception pour exiger de celui-ci qu'il remédie au manquement constaté dans un délai fixé par la Personne publique. Ce délai imparti au Partenaire doit être apprécié en fonction à la fois de la nature du manquement, et des mesures correctives à mettre en place. Il ne peut toutefois être inférieur à [à préciser par les Parties].

A l'expiration de ce délai, si le Partenaire ne s'est pas conformé à ses obligations, la Personne publique peut notifier à ce dernier le prononcé de la déchéance, ainsi que la date de prise d'effet de celle-ci.

La Personne publique prend toutes mesures utiles afin d'assurer la poursuite de l'exécution du contrat aux frais et risques du Partenaire déchu.

### **VII.1.3 : Résiliation du contrat pour cause de force majeure**

La Personne publique est en droit de résilier le contrat de partenariat si, conformément aux stipulations de l'article VI.3, la survenance d'un événement de force majeure rend impossible l'exécution du contrat pendant une période d'au moins [à préciser par les Parties].

Le Partenaire perçoit une indemnité de la personne publique. Cette indemnité est calculée de la manière suivante :

[à préciser par les Parties]

Le versement au Partenaire de cette indemnité doit intervenir dans un délai de [à préciser par les Parties] à compter de la date de prise d'effet de la résiliation.

## **SOUS-TITRE VII.2 - Conséquences de la fin du contrat**

### **VII.2.1 : Continuité de l'exploitation en fin de contrat**

***Aux termes de l'article 11 j) de l'ordonnance (article L.1414-12 j) CGCT), le contrat comporte nécessairement une clause relative « aux conditions dans lesquelles, en cas de défaillance du cocontractant, la continuité du service public est assurée, notamment lorsque la résiliation du contrat est prononcée ».***

La Personne publique a la faculté, sans qu'il en résulte un droit à indemnité pour le Partenaire, de prendre, si nécessaire, durant la dernière année du contrat, toutes mesures pour assurer la continuité du service.

D'une manière générale, la Personne publique peut prendre toutes les mesures utiles permettant de faciliter le passage progressif du contrat au nouveau régime d'exploitation.

A la fin du présent contrat, la Personne publique ou le nouvel exploitant est subrogé dans les droits et obligations du Partenaire, et notamment dans les contrats passés avec des tiers pour l'exécution normale du présent contrat.

#### **VII.2.2 : Conséquences sur les ouvrages et équipements**

Quelque soit le motif de fin du contrat, les biens énumérés à l'Annexe [à préciser par les Parties] reviennent en toute propriété à la Personne publique.

Le Partenaire remet les équipements et ouvrages en bon état d'entretien et de fonctionnement, et en tout état de cause, dans un état garantissant les objectifs de performance détaillés à l'Annexe [à préciser par les Parties].

Cette remise intervient gratuitement, sous réserves des dispositions qui seraient applicables en cas de résiliation anticipée.

La remise des biens est assortie d'un inventaire à jour.

## **TITRE VIII – REGLEMENT DES LITIGES**

*L'article 11 I) de l'ordonnance de 2004 modifiée (article L.1414-12 I) CGCT) prévoit expressément qu'un contrat de partenariat comporte nécessairement des clauses relatives « aux modalités de prévention et de règlement des litiges et aux conditions dans lesquelles il peut, le cas échéant, être fait recours à l'arbitrage, avec application de la loi française ».*

### **VIII.1 : Mesures de prévention des litiges**

Avant l'apparition d'un différend et/ou en cas de risque de survenance d'un différend entre les Parties, ces dernières se rapprochent en vue de convenir des mesures propres à l'éviter.

### **VIII.2 : Règlement amiable des litiges**

En cas d'apparition d'un litige relatif à l'application du présent contrat, les Parties s'engagent à se rapprocher pour régler celui-ci dans les meilleurs délais.

Dans l'hypothèse où les Parties ne parviennent pas à trouver un accord dans un délai de [à préciser par les Parties], elles procèdent, d'un commun accord, à la désignation d'un expert.

A défaut d'accord, les parties réunissent un Comité composé de trois membres : le premier étant désigné par la Personne publique, le deuxième par le Partenaire, et le troisième étant nommé d'un commun accord entre les Parties. Ce Comité peut demander à chacune des Parties tout document et toute information nécessaire au règlement du différend. Les Parties supportent à parts égales les frais entraînés par l'expertise.

En cas de désaccord persistant au-delà de [à préciser par les Parties] sur la composition du Comité, un expert sera désigné par le président du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le lieu de conclusion du contrat, à la requête de la Partie la plus diligente.

La survenance d'un différend ne saurait, en aucun cas, soustraire le Partenaire de ses obligations contractuelles.

Si le désaccord persiste au-delà d'un délai de [à préciser par les Parties] à compter de la remise du rapport du Comité, la partie qui le souhaite saisit le tribunal administratif compétent.

### **VIII.3 : Règlement contentieux / arbitrage**

Si les Parties en conviennent, les différends ou litiges qui viendraient à se produire à l'occasion du présent contrat seront résolus par voie d'arbitrage conformément au règlement de [à préciser par les Parties (l'organisme d'arbitrage dûment habilité)] auquel les Parties déclarent adhérer.

### **VIII.4 : Recours**

#### **VIII.4.1 – Recours contre les autorisations**

En cas de recours administratif ou contentieux contre les autorisations administratives nécessaires à l'exécution du contrat, ou en cas de retrait de l'une d'elles, les Parties se rencontrent à la demande de la Partie la plus diligente, pour évaluer les conséquences de la situation dans un délai de [à préciser par les Parties] calendaires à compter de la connaissance de cet événement.

Lors de cette rencontre, le Partenaire, en sa qualité de maître d'ouvrage, fait connaître à la Personne publique son avis sur le caractère sérieux du recours et ses chances de succès ainsi que sur les conséquences pouvant en résulter sur l'exécution du présent contrat, et formule une proposition sur les mesures qui lui semblent devoir être prises.

La Personne publique a [à préciser par les Parties] jours calendaires à compter de cette rencontre pour notifier au Partenaire sa décision quant aux suites à donner au recours. Pendant la phase de concertation des Parties, et tant que la Personne publique n'a pas pris de décision dans le délai qui lui est imparti, le Partenaire est tenu de poursuivre l'exécution du contrat. En cas de retrait ou d'annulation contentieuse ultérieure, la Personne publique pourra également résilier le contrat.

A l'issue du délai mentionné à l'alinéa précédent, la Personne publique peut décider d'ordonner la continuation des travaux et la poursuite du contrat ou, au contraire, de

suspendre l'exécution du contrat ou des seuls travaux visés par la ou les autorisations contestées, ou encore modifier le périmètre du contrat.

Dans le cas où la Personne publique n'aurait pas pris position dans ce délai, elle sera considérée comme ayant décidé de poursuivre l'exécution du contrat dans les conditions de l'alinéa 7 du présent article.

Dans le cas où, à l'issue de la rencontre mentionnée au premier alinéa, la Personne publique décidait de suspendre l'exécution du contrat, cette décision devra être regardée comme constituant une cause légitime au sens de l'article III.2.1.2.2 du présent contrat.

Dans le cas où le Partenaire serait tenu de poursuivre l'exécution du contrat, la Personne publique assumera les conséquences directes et indirectes, notamment financières, de sa décision et, en cas d'annulation contentieuse ultérieure de l'autorisation administrative attaquée entraînant la résiliation du contrat, le Partenaire sera indemnisé dans les conditions prévues au dernier alinéa du présent article.

En outre, si la suspension de l'exécution du contrat ordonnée par la Personne publique en vertu du quatrième alinéa du présent article dure plus de [à préciser par les Parties], le Partenaire sera en droit d'obtenir de la Personne publique et, à défaut, du juge, la résiliation du contrat en cas de suspension totale, ou une modification du contrat telle qu'elle permette d'en poursuivre l'exécution en cas de suspension partielle.

Les résiliations mentionnées au présent article, qu'elles soient à l'initiative de la Personne publique ou du Partenaire, sont prononcées dans les conditions prévues à l'article VII.1.1 (résiliation anticipée pour motif d'intérêt général), déduction faite du manque à gagner, ou, si la situation résulte d'une faute directement et exclusivement imputable au Partenaire, dans les conditions prévues à l'article VII.1.2 (résiliation pour faute).

#### **VIII.4.2 – Recours contre le contrat ou les actes détachables**

En cas de recours administratif ou contentieux contre les actes administratifs nécessaires à la passation du contrat ou à son exécution du contrat, à la mise en place du financement, ou à l'encontre du contrat lui-même, le Partenaire doit poursuivre l'exécution du présent contrat.

Les Parties se rencontrent à la demande de la Partie la plus diligente dans un délai de [à préciser par les Parties] calendaires à compter de la connaissance de cet

événement, afin de décider soit de poursuivre le contrat, soit de procéder à sa résiliation.

A défaut d'accord dans un délai de [à préciser par les Parties] à compter de la survenance dudit événement, la Personne publique peut décider unilatéralement de poursuivre l'exécution du contrat et le Partenaire ne pourra en demander la résiliation. Une prorogation de délai de force majeure lui sera accordée dans les conditions prévues à l'article III.1.3.4 du présent contrat.

En cas de résiliation, le Partenaire sera indemnisé dans les conditions de l'article VII.1.3 (résiliation pour cause de force majeure), dans la mesure où l'événement en cause ne trouve pas son origine dans une erreur, faute ou négligence du Partenaire. Si tel était le cas, il sera fait application des dispositions de l'article VII.1.2 (résiliation pour faute).

## **TITRE IX - STIPULATIONS DIVERSES**

### **IX.1 : Propriété intellectuelle**

La Personne publique et le Partenaire restent propriétaires, respectivement, de leurs connaissances, susceptibles de faire ou non l'objet d'un droit de propriété intellectuelle, détenues antérieurement à la date de signature du contrat de partenariat.

Le Partenaire doit faire connaître à la Personne publique son intention d'utiliser, dans le cadre de l'exécution du présent contrat, des procédés ou produits couverts par des droits de propriété intellectuelle, obtenus par lui-même ou par voie de licence, à la date de signature du contrat de partenariat.

Le Partenaire doit également remettre à la Personne publique une déclaration attestant qu'à la date de conclusion du contrat de partenariat, et pour la durée de ce dernier, il est bien propriétaire des droits sur ces procédés et produits, ou encore qu'il dispose des accords ou licences l'autorisant à utiliser ces derniers.

### **IX.2 : Redevance d'occupation**

Au titre de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine de la Personne publique, le Partenaire s'acquitte d'une redevance domaniale d'un montant de [à préciser par les Parties] chaque [à préciser par les Parties (trimestre, semestre...)].

***Cette redevance sera nécessairement symbolique car elle sera refacturée à la personne publique.***

### **IX.3 : Taxe de publicité foncière et salaire du conservateur**

### **IX.4 : Timbre et enregistrement**

### **IX.5 : Assurances**

### **IX.6 : Documents à fournir par le Partenaire**