

Contrat Type de contrat Partenariat Public Privé



Avertissement

Ce projet de contrat type a été élaboré sur la base d'un contrat de partenariat **portant sur la construction et l'entretien-maintenance d'un bâtiment public** (cas fréquent de recours au contrat de partenariat).

La plupart des clauses contenues dans ce contrat type sont transposables à n'importe quel projet réalisé en contrat de partenariat.

Cependant, chaque projet étant spécifique, une adaptation des clauses du contrat (y compris les cas et montants des pénalités) est nécessaire afin de permettre à la documentation contractuelle d'être adaptées au contexte du projet et de répondre aux attentes de la personne publique.

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

[Personne publique], représenté par son [XXX], Monsieur/Madame [XXX], dûment habilité(e) à la signature des présentes par [délibération] du [XXX] en date du [XXX] ;

Ci-après également désignée « **la Personne Publique**»,

d'une part,

[Société de projet] représentée, pour la signature des présentes, par [XXX]

Ci-après également désigné « **le Partenaire Privé**»,

d'autre part.



SOMMAIRE

EXPOSÉ PRÉALABLE	9
TITRE I - CLAUSES GÉNÉRALES	10
Chapitre I.1. - Objet et définitions	10
Article I.1.1. - Objet	10
Article I.1.2. - Définitions	10
Chapitre I.2. - Régime juridique	15
Article I.2.1. - Pièces constitutives du contrat - Hiérarchie des pièces - Interprétation	15
Article I.2.2. - Indépendance des clauses	16
Article I.2.3. - Droit applicable au Contrat	17
Article I.2.4. - Langue applicable au Contrat	17
Article I.2.5. - Confidentialité	17
Article I.2.6. - Responsabilités	17
Article I.2.7. - Contrats en cours - Subrogation	18
Article I.2.8. - Respect de la réglementation du droit du travail.....	18
Chapitre I.3. - Identification des parties et communication	18
Article I.3.1. - Identification, déclaration et rôle de la Personne Publique	18
Article I.3.2. - Identification, déclaration et rôle du Partenaire Privé.....	18
Article I.3.3. - Election de domicile	20
Article I.3.4. - Interlocuteurs privilégiés	20
Article I.3.5. - Comité de Revue	20
Article I.3.6. - Forme des notifications	21
Chapitre I.4. - Engagements du Partenaire Privé	22
Article I.4.1. - Obligation de résultats.....	22
Article I.4.2. - Responsabilités du Partenaire Privé	22
Article I.4.3. - Obligation de conseil et devoir d'assistance	23
Chapitre I.5. - Durée - Délais	24
Article I.5.1. - Date d'entrée en vigueur et durée du contrat	24
Article I.5.2. - Calendrier - Phases d'exécution	24
Article I.5.3. - Décompte des délais	24
Chapitre I.6. - Circulation du contrat et modification de la forme juridique des Parties	25
Article I.6.1. - Cession du Contrat	25
Article I.6.2. - Cession des titres - Stabilité de l'actionnariat du Partenaire Privé	25
Article I.6.3. - Modification de la forme juridique des Parties	26
Chapitre I.7. - Evènements extérieurs venant affecter l'exécution du Contrat	27
Article I.7.1. - Force majeure	27
Article I.7.2. - Imprévision.....	27
Article I.7.3. - Dégradations et vandalisme	27
Article I.7.4. - Recours éventuels portant sur le Contrat, et/ ou les actes détachables et les autorisations d'urbanisme et autorisations administratives	28



Chapitre I.8. - Recours à des sous-traitants	30
Article I.8.1. - Identifications des sous-traitants	30
Article I.8.2. - Cautionnement.....	30
Article I.8.3. - Intervention des PME.....	31
Chapitre I.9. - Sanctions	31
Article I.9.1. - Non-respect de la législation et de la réglementation relative au droit du travail	31
Article I.9.2. - Défaut de communication ou non-transmission de documents	32
Article I.9.3. - Non-respect de la part PME	32
Article I.9.4. - Violation de l'obligation de continuité du service	32
Article I.9.5. - Plafond des Pénalités.....	32

TITRE II - RÉGIME DES BIENS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU CONTRAT...33

Chapitre II.1. - Périmètre du Contrat.....	33
Article II.1.1. - Périmètre du Contrat (Terrains et bâtiments existants)	33
Article II.1.2. - Mise à Disposition des Biens - Inventaire contradictoire.....	33
Article II.1.3. - Constitution de droits réels	33
Article II.1.4. - Documents transmis par la Personne Publique.....	34
Chapitre II.2. - Risques liés aux Biens objets des Travaux et Prestations	35
Article II.2.1. - Risques liés aux Terrains	35
Article II.2.2. - Risques liés aux Ouvrages	35

TITRE III - CONCEPTION ET RÉALISATION DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ET DE CONSTRUCTION36

Chapitre III.1. - Mise en œuvre de la conception et de la réalisation des Travaux	36
Article III.1.1. - Principes généraux.....	36
Article III.1.2. - Caractéristiques générales des Biens.....	36
Article III.1.3. - Estimation du coût des Travaux	37
Article III.1.4. - Qualité de maître d'ouvrage	37
Article III.1.5. - Autorisations administratives	37
Article III.1.6. - Conception	38
Article III.1.7. - Suivi des études de conception	38
Article III.1.8. - Réalisation des Travaux.....	39
Article III.1.9. - Suivi de la réalisation des Travaux.....	39
Article III.1.10. - Réception des Biens par le Partenaire Privé.....	40
Article III.1.11. - Articulation avec les projets de la Personne Publique	40
Article III.1.12. - Mise à Disposition d'ouvrages ou de parties d'ouvrages.....	40
Chapitre III.2. - Objectifs de performance liés à la réalisation des Travaux de rénovation	41
Article III.2.1. - Délais d'exécution	41
Article III.2.2. - Délai global d'exécution des Travaux	41
Article III.2.3. - Délais partiels d'exécution	41
Article III.2.4. - Prolongation des délais d'exécution.....	41
Article III.2.5. - Délais de production du dossier des ouvrages exécutés (DOE).....	41
Article III.2.6. - Insertion sociale.....	41
Chapitre III.3. - Contrôles.....	42
Chapitre III.4. - Sanctions	43



Article III.4.1. - Pénalités relatives à la préparation des travaux et à la remise des attestations	43
Article III.4.2. - Pénalités relatives à l'exécution des Travaux	43
Article III.4.3. - Pénalités pour retard dans les délais d'exécution des Travaux	44
Article III.4.4. - Pénalités relatives à la non-remise de documents	45
Article III.4.5. - Plafond des Pénalités	45
Chapitre III.5. - Causes Légitimes.....	45
Article III.5.1. - Causes Légitimes	45
Article III.5.2. - Conséquences de la survenance d'une Cause Légitime	46
TITRE IV - VALIDATION DES BIENS, MISE EN SERVICE	48
Chapitre IV.1. - Procédure de Validation des Biens.....	48
Article IV.1.1. - Opérations préalables à la Validation	48
Article IV.1.2. - Conformité – Marche à blanc - Essais	49
Article IV.1.3. - Décision de Validation – Observations Bloquantes ou Non-Bloquantes	50
Article IV.1.4. - Effets de la Décision de Validation – Mise en Service.....	51
Article IV.1.5. - Mise en Service	51
Article IV.1.6. - Réfaction de prix	51
Article IV.1.7. - Documents à fournir après la Validation - Récolement.....	52
Chapitre IV.2. - Sanctions	52
Article IV.2.1. - Pénalités pour non-levée des Observations Non-Bloquantes	52
Article IV.2.2. - Pénalités de retard dans la remise des documents de récolement	53
Article IV.2.3. - Plafond des Pénalités.....	53
TITRE V - ENTRETIEN-MAINTENANCE.....	54
Chapitre V.1. - Mise en œuvre et objectifs de performance	54
Article V.1.1. - Principes généraux.....	54
Article V.1.2. - Maintenance.....	54
Chapitre V.2. - Contrôles.....	55
Article V.2.1. - Contrôle exercé par la Personne Publique.....	55
Chapitre V.3. - Sanctions.....	56
Article V.3.1. - Pénalités liées à la période d'exploitation-maintenance.....	56
Article V.3.2. - Pénalités pour retard dans la remise de documents	58
Article V.3.3. - Plafond des Pénalités	58
Chapitre V.4. - Causes Exonératoires en phase exploitation - maintenance.....	58
Article V.4.1. - Causes Exonératoires en phase de maintenance.....	58
Article V.4.2. - Conséquences de la survenance d'une Cause Exonératoire en phase de maintenance.....	58
TITRE VI – GROS ENTRETIEN RENOUVELLEMENT.....	59
Chapitre VI.1. - Mise en œuvre et objectifs de performances	59
Article VI.1.1. - Principes généraux	59
Article VI.1.2. - Programme de GER.....	60
Article VI.1.3. - Plan annuel de GER	60
Article VI.1.4. - Compte de GER.....	60
Chapitre VI.2. - Contrôles	61
Article VI.2.1. - Contrôle des Travaux réalisés au titre du GER - Vérification	61



Article VI.2.2. - Contrôle des dépenses engagées au titre du GER	62
Chapitre VI.3. - Sanctions	63
Article VI.3.1. - Sanction en cas de non-levée des Observations Non-Bloquantes consécutives aux opérations de Vérification	63
Article VI.3.2. - Pénalités en cas de retard dans la transmission du Plan annuel de GER	63
Article VI.3.3. - Plafond des Pénalités	64
Chapitre VI.4. - Causes Exonératoires.....	64
Article VI.4.1. - Causes Exonératoires applicables au GER	64
Article VI.4.2. - Conséquences de la survenance d'une Cause Exonératoire en phase de GER.....	64
 TITRE VII - INFORMATION DE LA PERSONNE PUBLIQUE PAR LE PARTENAIRE PRIVÉ.....	 65
Chapitre VII.1. - Documents à transmettre à la Personne Publique	65
Article VII.1.1. - Rapport annuel du Partenaire Privé	65
Article VII.1.2. - Tableaux de bord trimestriels.....	67
Chapitre VII.2. - Sanctions.....	68
Article VII.2.1. - Sanction en cas de retard dans la transmission du Rapport annuel	68
Article VII.2.2. - Sanction en cas de retard dans la transmission des Tableaux de bord trimestriels	68
Article VII.2.3. - Plafond des Pénalités	68
 TITRE VIII - CLAUSES FINANCIÈRES.....	 69
Chapitre VIII.1. - Rémunération.....	69
Article VIII.1.1. - Principes.....	69
Article VIII.1.2. - Pré-Loyer Investissement (L1') et Loyer Immobilier (L1)	69
Article VIII.1.3. - Loyer Entretien-Maintenance (L2).....	70
Article VIII.1.4. - Modalités de paiement des Pénalités	70
Article VIII.1.5. - Modalités de paiement de la Rémunération	71
Chapitre VIII.2. – Fiscalité - Comptabilité.....	73
Article VIII.2.1. - Fiscalité liée aux Ouvrages.....	73
Article VIII.2.2. - Fiscalité liée à la personne du Partenaire Privé	73
Article VIII.2.3. - Changement de loi	73
Article VIII.2.4. - Normes comptables	73
Chapitre VIII.3. - Financement	74
Article VIII.3.1. - Principes.....	74
Article VIII.3.2. - Mise en place des instruments de couverture de taux	74
Chapitre VIII.4. - Refinancement - Gains de Refinancement	75
Article VIII.4.1. - Obligation d'information de la Personne Publique	75
Article VIII.4.2. - Agrément du Refinancement par la Personne Publique	75
Article VIII.4.3. - Recherche de Refinancement	76
Article VIII.4.4. - Modalités de partage des gains de Refinancement.....	76
Article VIII.4.5. - Négociation de bonne foi.....	76
Chapitre VIII.5. – Cession de créances.....	76
Article VIII.5.1. - Cession de créances par le Partenaire Privé	76
Article VIII.5.2. - Acceptation de la cession de créances.....	77



TITRE IX - EVOLUTION DU CONTRAT..... 78

Chapitre IX.1. - Principes généraux en cas de Modifications..... 78
 Article IX.1.1. - Modification proposée par le Partenaire Privé..... 78
 Article IX.1.2. - Modification décidée par la Personne Publique..... 80
 Article IX.1.3. - Conséquences financières des Modifications des Articles IX.1.1 et IX.1.2 81
 Article IX.1.4. - Modifications imposées par un changement de législation 83
 Article IX.1.5. - Modifications unilatérales 84
 Article IX.1.6. - Obsolescence – Veille technologique 84

TITRE X - SANCTIONS 85

Chapitre X.1. - Pénalités..... 85
 Article X.1.1. - Régime général des Pénalités 85
Chapitre X.2. - Mise en Exécution Directe 86
 Article X.2.1. - Conditions d’application de la Mise en Exécution Directe 86
 Article X.2.2. - Exécution de la Mise en Exécution Directe 86
 Article X.2.3. - Conséquences financières 87

TITRE XI - ASSURANCES ET GARANTIES 88

Chapitre XI.1. - Assurances 88
 Article XI.1.1. - Principes généraux relatifs aux assurances 88
 Article XI.1.2. - Souscription des assurances 88
 Article XI.1.3. - Risques non assurables 89
 Article XI.1.4. - Sinistres 90
Chapitre XI.2. - Garanties..... 90
 Article XI.2.1. Garantie pour la réalisation des Travaux 91
 Article XI.2.2. - Garantie de remise à niveau des Biens en fin de contrat 91
Chapitre XI.3. - Pénalité en cas de non-reconstitution de garantie ou d’assurance 92
 Article XI.3.1. - Pénalité en cas de retard dans la transmission des attestations d’assurances 92
 Article XI.3.2. - Pénalité en cas de non-reconstitution de garantie ou d’assurance 93
 Article XI.3.3. - Plafond des Pénalités 93
 Article XI.3.4. - Plafond global des Pénalités 93

TITRE XII - FIN DU CONTRAT 94

Chapitre XII.1. - Fin anticipée du Contrat..... 94
 Article XII.1.1. - Résiliation pour motif d’intérêt général 94
 Article XII.1.2. - Résiliation pour Force Majeure 96
 Article XII.1.3. - Résiliation pour faute - Déchéance 96
Chapitre XII.2. - Continuité du service et sort des Biens en fin de Contrat 100
 Article XII.2.1. - Continuité du service 100
 Article XII.2.2. - Etat des Biens en fin de Contrat..... 100
 Article XII.2.3. Sort des contrats conclus par le Partenaire Privé en fin de Contrat 101



TITRE XIII - RÈGLEMENT DES LITIGES..... 102

Chapitre XIII.1. - Règlement amiable des différends et litiges 102

Article XIII.1.1. - Recours à un Expert Indépendant 102

Article XIII.1.2. - Règlement amiable - Médiation 102

Chapitre XIII.2. – Règlement juridictionnel 103

Article XIII.2.1. - Arbitrage 103

Article XIII.2.2. - Règlement juridictionnel 103

TITRE XIV - PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE 104

Chapitre XIV.1. – Connaissances propres et Résultats..... 104

Article XIV.1.1. - Connaissances propres 104

Article XIV.1.2. - Résultats..... 104

TITRE XV - LISTE DES ANNEXES..... 107



Exposé préalable

[Exposé des motifs reprenant :

- L'objet du contrat et une description sommaire du projet ;
- Les grandes étapes de la procédure de sélection du partenaire privé.]

Cela étant exposé, il a été convenu ce qui suit.



Titre I - Clauses générales

Chapitre I.1. - Objet et définitions

Article I.1.1.- Objet

Le présent Contrat conclu conformément aux dispositions de la loi n° 2015-49 du 27 novembre 2015, relative aux contrats de partenariat public privé a pour objet de confier au Partenaire Privé, dans les conditions et modalités définies ci-après :

- [Détailler les différentes missions de conception, construction, financement, entretien-maintenance,...] ;
- [A compléter en phase de mise au point si recettes annexes]...

L'ensemble de ces missions doit être exécuté par le Partenaire Privé conformément aux stipulations du Contrat et de ses Annexes.

Tout au long de l'exécution du Contrat et sous le contrôle de la Personne Publique, le Partenaire Privé s'engage à atteindre des Objectifs de Performance contractuellement définis.

L'obligation du Partenaire Privé est une obligation de résultat.

Article I.1.2.- Définitions

Sauf stipulation contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule employés dans le Contrat, y compris son préambule et ses Annexes auront la signification qui leur est attribuée ci-dessous :

Acte d'acceptation désigne l'acte contenant l'acceptation par la Personne Publique de la cession, par le Partenaire Privé, d'une fraction des créances qu'il détient sur la Personne Publique au titre du Contrat, à savoir le Loyer Irrévocable et/ou l'Indemnité irrévocable ;

Actionnaires désigne toutes les personnes, physiques ou morales, ayant une participation directe dans le capital du Partenaire Privé ;

Affilié désigne, pour chaque actionnaire, toute entité qu'il contrôle (contrôle d'une société exercé seul ou conjointement), qui le contrôle ou qui se trouve sous le même contrôle [à compléter par le Candidat pour les éventuels actionnaires ayant le statut de fonds d'investissement] ;

Annexe désigne l'une des annexes du Contrat ;

Assiette à Financer désigne la somme cumulée des Coûts d'investissement et des Frais Financiers Intercalaires, tels que précisés en Annexe 22 ;

Avance désigne, pour chaque Instrument de Dette, tout montant en principal de prêt mis à disposition ou devant être mis à disposition du Partenaire Privé à une date de Tirage ;



Avances sur loyer désigne les sommes octroyées par la Personne Publique sur ses ressources propres dans les conditions mentionnées à l'Annexe 22 ;

Biens désigne l'ensemble des biens immatériels et matériels, à savoir les équipements et ouvrages inclus dans le périmètre du Contrat ;

Calendrier détaillé désigne le calendrier de réalisation du Projet sur lequel le Partenaire Privé s'engage dans les conditions du Contrat et figurant en Annexe 4 du Contrat ;

Cause Exonératoire désigne l'un des événements mentionnés à l'Article V.4.1 et à l'Article VI.4.1 ;

Cause Légitime désigne l'un des événements mentionnés à l'Article III.5.1 ;

Comité de Revue désigne le comité défini à l'Article I.3.5 ;

Contrat désigne le présent contrat de partenariat – et ses annexes – conclu entre la Personne Publique et le Partenaire Privé ;

Contrats N-1 désigne les contrats suivants : le contrat de réalisation de l'investissement [à modifier par le Candidat s'il s'agit d'un Contrat de conception-construction], le contrat de Maintenance, et le contrat d'interface [à compléter le cas échéant], qui seront fournis dans les deux mois à compter de la notification du Contrat et annexés au Contrat ;

Coûts d'investissement désigne le coût de réalisation des Biens tel que défini en Annexe 22 incluant les coûts des études et des Travaux engagés par le Partenaire Privé jusqu'à la Date Contractuelle de Mise en Service des Biens ainsi que les frais d'assurance et de garantie et des frais de gestion de la Société de Projet en période de construction, à l'exclusion des Frais Financiers Intercalaires ;

Coûts de Financement désigne la somme des Frais Financiers Intercalaires et du Financement. Les Coûts de Financement sont identifiés en Annexe 22 ;

Date Contractuelle de Mise en Service désigne la date à laquelle le Partenaire Privé s'est contractuellement engagé à mettre en service les Biens, conformément aux stipulations de l'Article I.5.2. Elle sera actualisée le cas échéant en application de l'Article III.5.2 ;

Date d'Entrée en Vigueur désigne la date d'entrée en vigueur du Contrat telle que définie à l'Article I.5.1 ;

Date de Fixation des Taux désigne la date à laquelle sont souscrits les Instruments de couverture de Taux ;

Date de Notification du Contrat désigne la date à laquelle le Contrat est notifié conformément à l'Article I.5.1 ;

Date Effective de Mise en Service désigne la date à laquelle les Biens sont mis en service par le Partenaire Privé, conformément aux stipulations de l'Article IV.1.5 ;

Dossier de Projet désigne le dossier constitué des différents documents et études de conception des Biens élaborés sur la base de la notice descriptive des Biens matériels au cours de la conception du Projet ;



Equipements désigne l'ensemble des matériels affectés aux Ouvrages inclus dans le périmètre du Contrat ;

Expert indépendant désigne l'expert nommé en application de l'Article XIII.1.1 ;

Financement désigne le financement des Biens par les Instruments de dette et/ou les Instruments de Fonds propres ;

Fonds propres désigne le capital social et les sommes correspondant aux dettes subordonnées d'Actionnaires réalisés par les Actionnaires ;

Force Majeure désigne tout évènement répondant à la définition mentionnée à l'article 283 du code des obligations et des contrats ;

Frais Financiers Intercalaires désigne les frais financiers du Partenaire Privé relatifs au Financement jusqu'à la Date Contractuelle de Mise en Service des Biens ;

Gain de Refinancement désigne, au sens du Chapitre VIII.4 du Contrat, l'économie obtenue par une opération de Refinancement ;

Gros Entretien Renouvellement ou « GER » désigne le renouvellement total ou partiel de tout ou partie des Biens ne pouvant plus assurer leur fonction, du fait de leur usure, de leur dégradation ou de leur obsolescence. Les opérations de GER se distinguent des opérations de Maintenance Courante par leur ampleur et par le fait qu'elles nécessitent un travail minimal de conception ;

Imprévision désigne un évènement à caractère économique indépendant de la volonté des Parties, imprévisible lors de la conclusion du Contrat ou dont les effets ne pouvaient être raisonnablement prévus lors de la signature du Contrat et entraînant un bouleversement de l'économie générale du Contrat ;

Indemnité Irrévocable désigne la somme versée par la Personne Publique en cas de résiliation avant l'échéance normale du Contrat, pour quelque cause que ce soit, si elle décide de rembourser en une seule fois les Instruments de dette garantie. L'Indemnité Irrévocable est égale à la somme de l'encours des Instruments de dette garantie, *plus ou moins* le montant des coûts supportés (ou des gains réalisés) par le Partenaire Privé résultant de la résiliation des Instruments de couverture de taux (ou de la partie des Instruments de couverture de taux) correspondant aux Instruments de dette garantie ;

Indicateurs de Performances désigne les paramètres pris en compte pour mesurer les performances exigées par la Personne Publique pour les prestations contractuelles et figurant en Annexe 10;

Indisponibilité des Biens désigne l'état des Biens ne permettant pas leur exploitation dans des conditions conformes au Contrat. L'Indisponibilité peut être totale ou partielle ;

Instruments de couverture de taux désigne les instruments financiers mis en place par le Partenaire Privé conformément à l'Annexe 22 afin de couvrir les risques d'évolution des taux des Instruments de dette.

Instruments de dette désigne les financements bancaires mis en place par le Partenaire Privé en vue de l'exécution de ses obligations au titre du Contrat, à l'exclusion (i) des Fonds propres et des



éventuels crédits-relais qui leur sont associés, (ii) des crédits relais TVA et (iii) des Instruments de couverture de taux ;

Instruments de dette garantie désigne les Instruments de dette adossées au Loyer Irrévocable ;

Instruments de dette non garantie désigne les Instruments de dette autres que les Instruments de dette garantie ;

Instruments de fonds propres désigne les Fonds Propres et le crédit-relais fonds propres le cas échéant ;

Interlocuteurs Privilégiés désigne les personnes, tant du côté de la Personne Publique que du Partenaire Privé, en charge de la vérification de la bonne application des stipulations résultant du Contrat conformément à l'Article I.3.4 du Contrat ;

Loyer désigne la rémunération à laquelle a droit le Partenaire Privé en contrepartie de ses prestations, composé des termes décrits au Chapitre VIII.1 du Contrat ;

Loyer Irrévocable désigne une fraction du Loyer L1 déterminée selon les modalités décrites à l'Annexe 22 et égale au maximum à 80 % du cumul des Loyers L1 y compris les Avances sur loyer dues sur la durée du Contrat ;

Maintenance désigne les actions et les coûts associés liés à la maintenance préventive, adaptative, réglementaire, évolutive et curative tels que définis en Annexe 6 et en Annexe 7 ;

Marche à Blanc est matérialisée par les essais décrits par le programme de tests et épreuves figurant en Annexe 13 dont l'objet est de vérifier, au fur et à mesure de leur réalisation, la conformité des Biens objets de la prestation aux exigences fonctionnelles et des performances qui figurent au Contrat et qu'ils peuvent, à ce titre, faire l'objet d'une mise en service ;

Mise à Disposition des Biens désigne l'opération par laquelle la Personne Publique met à disposition du Partenaire Privé, les Biens Existants objets du Contrat. La mise à disposition initiale des Biens est celle intervenant dès la signature du Contrat ;

Mise en Exécution Directe désigne l'exécution du Contrat par la Personne Publique ou un tiers de son choix aux frais et risques du Partenaire Privé dans les conditions déterminées au Chapitre X.2 du Contrat ;

Mise en Service désigne la décision par laquelle la totalité des Biens, [objets d'une Tranche], est mise en exploitation. Elle ne peut intervenir qu'après Validation de ces Biens par la Personne Publique, après les autorisations nécessaires à cette exploitation obtenues et les opérations de marche à blanc satisfaites ;

Modification désigne les modifications visées au Titre IX du Contrat ;

Objectifs de performance désigne les objectifs à atteindre en matière de performance et définis à l'Annexe 10 et à l'Annexe 11 ;

Observation bloquante désigne tout défaut des Biens faisant obstacle à la Validation effective des Biens ; sont considérées comme des Observations bloquantes les défauts rendant les Biens impropres à leur destination ou la non-conformité des Biens aux prescriptions contractuelles ;



Observation non-bloquante désigne tout défaut des Biens ne constituant pas une Observation bloquante ;

Ouvrage(s) désigne l'ensemble des constructions devant être réalisées par le Partenaire Privé au titre de la phase de conception et réalisation du Contrat et qui seront exploités après la Mise en Service des Biens ;

Partenaire Privé désigne le titulaire du Contrat constitué sous la forme d'une société par actions ou société à responsabilité limitée conformément à la législation en vigueur et dont l'objet social se limite à l'exécution de l'objet du contrat de partenariat ;

Parties désigne la Personne Publique et le Partenaire Privé, collectivement ;

Pénalités désigne les sanctions pécuniaires infligées au Partenaire Privé par la Personne Publique et définies au Chapitre X.1 du Contrat ;

Période de Concertation désigne la période durant laquelle l'exécution du Contrat peut être suspendue, elle débute à la notification d'un recours conformément à l'Article I.7.4 ;

Petite et moyennes entreprises tunisiennes (PME) désigne toute entreprise résidente en Tunisie et dont la participation des personnes de nationalité tunisienne au capital n'est pas inférieure à 50 % et dont le volume d'investissement ne dépasse pas quinze (15) millions de dinars y compris le fonds de roulement ;

Prestations désigne l'ensemble des prestations devant être réalisées par le Partenaire Privé au titre des Travaux de construction, du GER, de l'entretien et de la Maintenance des Biens ;

Projet désigne l'opération objet du Contrat ;

Refinancement désigne une modification du financement initial en Dettes par rapport au plan de financement décrit à l'Annexe 22 et notamment la modification du montant ou de l'échéancier de remboursement initial, du niveau de la marge ou de toutes autres conditions relatives au Financement initial ;

Risque Non Assurable désigne un risque pour lequel :

- soit, le Partenaire Privé est dans l'incapacité d'obtenir une proposition d'assurance de la part d'assureurs notoirement solvables, pour une raison qui ne lui est pas imputable ;
- soit, les conditions financières proposées par les assureurs, autrement dit l'augmentation du montant de la prime et/ou de la franchise, sont, pour une raison non imputable au Partenaire Privé, augmentées au-delà d'un montant global de [à compléter par la Personne Publique, par exemple 40 %] de la prime d'assurance à périmètre constant d'une année sur l'autre ou de trois 3 années consécutives de hausses supérieures à [à compléter par la Personne Publique, par exemple 20 %].

Taux d'Intérêts Moratoires désigne [à compléter par le Candidat sachant que ce taux ne saura être supérieur à XXX] ;

Terrains désigne les terrains d'assiette de l'Ouvrage tel que défini à l'Article II.1.1 ;



Tirage désigne un tirage d'un Instrument de Dette ou d'une tranche de l'Instrument de Dette ;

Travaux désigne les travaux de construction des Biens et leurs études préalables jusqu'à la Date Effective de Mise en Service des Biens ;

Valeur Financière Non Amortie des Biens désigne la somme des encours des Instruments de dette et les Instruments de fonds propres ;

Validation désigne la décision par laquelle la Personne Publique valide à la suite d'une procédure définie au Contrat, les Biens avant leur Mise en service.

Chapitre I.2. - Régime juridique

Article I.2.1.- Pièces constitutives du contrat - Hiérarchie des pièces - Interprétation

I.2.1.1 - Pièces contractuelles

Les documents contractuels sont :

- Le Contrat ;
- les Annexes au Contrat dans l'ordre donné ci-dessous ;
- les documents joints aux Annexes au Contrat.

Les Annexes ont valeur contractuelle et font partie intégrante du Contrat.

La liste détaillée des Annexes figure en fin de Contrat.

I.2.1.2 - Interprétation

Les documents contractuels doivent être interprétés sur la base des stipulations du Contrat, des principes du droit des contrats de partenariat public privé, des règles générales applicables aux contrats administratifs ainsi que de toute jurisprudence qui interviendrait pendant la durée du Contrat.

Les annexes du Contrat font intégralement partie de celui-ci et ont la même valeur juridique. Toute référence au Contrat inclut ses annexes. En cas de contradiction entre une stipulation du corps du Contrat et une stipulation d'une annexe, les stipulations du corps du Contrat prévaudront.

En cas de contradiction entre une stipulation d'une Annexe et une stipulation d'un document joint à l'Annexe concernée, les stipulations de l'Annexe prévaudront. Au sein d'un même document, en cas de contradiction entre un montant en chiffre et en lettre, le montant en lettres prévaut.

Les renvois faits dans le Contrat à tout autre document sont réputés comprendre également les modifications ou avenants dont ce document ferait l'objet.

Toutes les références faites dans le Contrat à une personne comprennent ses successeurs, ayants droit et ayant-cause.



Les renvois faits dans le Contrat à des articles ou des annexes doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, de renvois à des articles ou annexes du Contrat.

Article I.2.2.- Indépendance des clauses

Le présent Contrat se substitue à tout accord antérieur se rapportant à son objet.

Si l'une quelconque des stipulations du Contrat était nulle ou inapplicable, en partie ou en totalité, les autres stipulations continueraient à s'appliquer. En outre, les Parties s'engagent, lors de négociations de bonne foi, à remplacer les stipulations inapplicables ou nulles par d'autres stipulations dont les effets ne sont comparables.

Le défaut par l'une des Parties de parvenir au remplacement des stipulations nulles ou inapplicables n'affectera ni la validité des stipulations restantes ni la partie valide d'une stipulation en partie invalide qui prendra effet dans la mesure où la loi le permet.



Article I.2.3.- Droit applicable au Contrat

Le Contrat est régi par le droit tunisien.

Le Contrat est tout particulièrement régi par la loi n° 2015-49 du 27 novembre 2015, relative aux contrats de partenariat public privé et ses décrets d'application.

Article I.2.4.- Langue applicable au Contrat

Tous les documents demandés au titre du Contrat doivent être rédigés en arabe ou en [français].

Dans le cas où le Partenaire Privé ne peut délivrer un document en langue arabe ou [française], il devra fournir ce document accompagné d'une traduction en arabe ou en [français].

L'ensemble des communications écrites ou orales qui pourraient avoir lieu entre la Personne Publique, le Partenaire Privé et ses sous-traitants éventuels, durant l'exécution du Contrat s'effectuera en arabe ou en [français].

Toute clause rédigée en une langue autre que l'arabe ou la langue française est inopposable à la Personne Publique.

La correspondance relative à l'exécution du Contrat est rédigée en langue arabe ou [française].

En cas de conflit entre la version en arabe et en français d'un document, la version en arabe prévaut.

Article I.2.5.- Confidentialité

Le Partenaire Privé s'engage à respecter la confidentialité de tout événement, fait ou information confidentielle dont il aurait connaissance dans le cadre de l'exécution du Contrat. Il prend toutes dispositions nécessaires de prévention, notamment à l'égard de ses représentants, personnels, prestataires et sous-traitants, à l'effet de satisfaire cet engagement.

Article I.2.6.- Responsabilités

I.2.6.1 Responsabilité du Partenaire Privé envers la Personne Publique

Le Partenaire Privé garde, en toute circonstance, l'entière responsabilité vis-à-vis de la Personne Publique de la bonne exécution de l'intégralité des obligations qu'il a souscrites au titre du Contrat, quelles que soient les stipulations contractuelles liant le Partenaire Privé à des tiers.

I.2.6.2 Responsabilité du Partenaire Privé envers des tiers

Sans préjudice de la mise en œuvre des sanctions prévues au Contrat, et dans les limites et conditions prévues par celui-ci, le Partenaire Privé fait son affaire personnelle, de tous les risques, litiges et indemnités de toute nature résultant des dommages aux utilisateurs pouvant provenir de la réalisation des Prestations objet du Contrat.



Article I.2.7.- Contrats en cours - Subrogation

La Personne Publique se charge de mettre fin à l'ensemble des contrats en cours pouvant interagir avec les prestations confiées au Partenaire Privé, sauf demande expresse du Partenaire Privé de maintenir un ou plusieurs contrats pour des raisons de continuité de service ou de prix de revient. Les contrats sont alors repris par le Partenaire Privé qui est subrogé dans les droits de la Personne Publique au titre de ces contrats. Le Partenaire Privé est chargé des modalités de transfert et de leurs éventuelles conséquences financières.

A la date de prise d'effet du Contrat, le Partenaire Privé est subrogé à la Personne Publique dans les droits, nés ou à naître, et actions, à naître, contre des tiers identifiés, des installateurs antérieurs, des fournisseurs et d'une manière générale de tous tiers responsable d'une avarie, d'un dommage ou d'une non-conformité aux Biens.

Article I.2.8.- Respect de la réglementation du droit du travail

Pendant toute la durée du Contrat, le Partenaire Privé devra respecter la législation et la réglementation du travail en vigueur dans les conditions fixées par celle-ci.

Il s'engage à fournir à la Personne Publique, au plus tard au jour de la signature du Contrat et tous les six (6) mois à compter de la Date d'Entrée en vigueur, les documents relatifs aux contrats de travail.

Si la Personne Publique est informée par écrit par un agent de contrôle de la situation irrégulière du Partenaire Privé au regard de la législation et la réglementation du Travail, elle enjoint le Partenaire Privé de faire cesser cette situation. Le Partenaire Privé doit apporter dans les plus brefs délais à la Personne Publique la preuve qu'il a mis fin à la situation.

La Personne Publique transmet, sans délai, à l'agent auteur du signalement les éléments de réponse communiqués par le Partenaire Privé ou l'informe d'une absence de réponse.

Chapitre I.3. - Identification des parties et communication

Article I.3.1.- Identification, déclaration et rôle de la Personne Publique

La Personne Publique est [indiquer le nom], personne morale de droit public, représentée par son [indiquer le nom] en exercice ou par l'Interlocuteur Privilégié désigné au titre de l'Article I.3.4.

La signature du Contrat et l'exécution de ses stipulations n'entraînent aucune violation des stipulations de tout autre contrat ou engagement quelconque auquel elle est partie ou par lequel elle est tenue.

Article I.3.2.- Identification, déclaration et rôle du Partenaire Privé



Le Partenaire Privé est la société [indiquer le nom].

Cette société est une société [indiquer la forme] détenue par [à préciser par le candidat] dans les proportions visées à l'Article I.6.2 des présentes à la date de signature.

Le Partenaire Privé déclare qu'il est valablement constitué et immatriculé au registre de commerce et ne fait l'objet d'aucune procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation.

Le Partenaire Privé déclare qu'il a la capacité nécessaire et a obtenu toutes les autorisations, internes et externes, nécessaires pour pouvoir signer le Contrat et exécuter les obligations souscrites par lui.

Le Partenaire Privé déclare que la signature du Contrat et l'exécution de ses stipulations n'entraînent aucune violation des stipulations de tout autre contrat ou engagement quelconque (y compris ses statuts) auquel il est partie ou par lequel il est tenu.

Le Partenaire Privé déclare qu'à la date de signature du Contrat, il n'est partie à aucun litige ou aucune procédure susceptible d'affecter sa capacité à exécuter intégralement ses obligations au titre du Contrat.

Le Partenaire Privé est responsable à ses frais et risques des Prestations, dans le respect de la Législation et de la Réglementation, des règles de l'art et des obligations résultant du Contrat.

Le Partenaire Privé s'engage à remplir les Objectifs de performance décrits notamment dans le Contrat et à l'Annexe 10. Il lui appartient de s'entourer de toutes les compétences nécessaires à la réalisation des Prestations et à l'atteinte des Objectifs de performance définis notamment dans le Contrat et à l'Annexe 10, dans les conditions décrites au Contrat.

Le Partenaire Privé doit conduire sous sa responsabilité toutes les démarches administratives nécessaires à la réalisation des Prestations.

Vis-à-vis des tiers, le Partenaire Privé est responsable, dans les conditions de droit commun, des dommages causés aux personnes et aux biens à l'occasion de l'exécution, personnelle ou sous sa responsabilité, de ses obligations au titre du Contrat. Dans le cas où la responsabilité de la Personne Publique serait recherchée, le Partenaire Privé s'engage à intervenir dans la cause dès lors que le litige porte sur la réparation d'un préjudice qui peut résulter d'une faute imputable en totalité ou en partie au Partenaire Privé.

[Dans le cadre de l'exécution de ses obligations au titre du Contrat, le Partenaire Privé s'engage à ne pas perturber la continuité des services publics et autres activités commerciales assurés dans le Bâtiment et sur le terrain d'assiette concerné par le Contrat.]

Le Partenaire Privé doit informer la Personne Publique de toute modification concernant sa situation par rapport aux déclarations, attestations et certificats qu'il a dû produire avant la signature du Contrat.

La modification de cette situation, le défaut d'information ou l'inexactitude des renseignements communiqués peut, pour autant que cette incertitude ait un impact sur les garanties techniques et financières, conduire la Personne Publique à résilier le Contrat pour faute dans les conditions de l'Article XII.1.3 après que le Partenaire Privé a été amené à faire valoir ses observations.



Article I.3.3.- Election de domicile

Pour l'exécution du Contrat, toute notification devra être faite par écrit et pourra valablement être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre récépissé aux adresses suivantes :

Pour le Partenaire Privé : [à préciser par le candidat]

Télécopie : [à préciser par le candidat]

Pour la Personne Publique : [à préciser]

Télécopie : [à préciser]

Il est précisé que chacune des Parties sera fondée à modifier à tout moment l'adresse ci-dessus, sous réserve d'en aviser en temps utile l'autre Partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article I.3.4.- Interlocuteurs privilégiés

Pour l'exécution du Contrat, les Parties désignent leurs Interlocuteurs Privilégiés respectifs à l'Annexe 21 du Contrat.

Ces personnes auront, au quotidien, la responsabilité de veiller à l'application des stipulations du Contrat.

Les Parties se tiennent informées, dès qu'elles en ont connaissance et autant que de besoin, de toute indisponibilité du ou de leurs Interlocuteurs Privilégiés, qu'il s'agisse d'événements prévisibles (congs, réunions professionnelles,...) ou fortuits (maladie, accident,...). Les Parties s'engagent à prendre toutes les mesures nécessaires pour pallier cette indisponibilité et assurer la continuité des prestations dans les mêmes conditions de qualité et de délai.

Le changement du ou des Interlocuteurs Privilégiés du Partenaire Privé donnera lieu à une information préalable de la Personne Publique. Le ou les nouveaux Interlocuteurs Privilégiés devront, en pareil cas, présenter les capacités et compétences nécessaires pour accomplir leur mission.

En outre, la Personne Publique se réserve le droit de demander au Partenaire Privé de remplacer le ou les Interlocuteurs Privilégiés, notamment si l'un ou plusieurs d'entre eux ne donnaient pas satisfaction à la Personne Publique.

Article I.3.5.- Comité de Revue

La Personne Publique et le Partenaire Privé se rencontrent régulièrement au sein d'un comité de revue périodique (le « Comité de Revue ») afin de s'assurer de la parfaite exécution du Contrat et de prévenir tout litige susceptible de survenir entre les Parties dans le cadre de son exécution.

Le Comité de Revue a pour objet la bonne information de la Personne Publique sur le déroulement de l'opération et du chantier, l'étude des éventuelles Modifications qui pourraient intervenir et, d'une



manière générale, le suivi de l'exécution du Contrat. Il a pour finalité de servir de lieu d'échange entre les Parties.

Le Comité de Revue réunit des représentants de la Personne Publique et des représentants du Partenaire Privé. Les Parties désigneront chacune deux membres permanents, en plus du représentant de la Personne Publique.

Le nombre de participants pourra varier en fonction des questions à traiter.

Le Comité de Revue peut être réuni à tout moment à la demande de l'une des Parties et au moins une fois tous les deux mois pendant la période de conception et de construction des Ouvrages. En période d'exploitation, il se réunira chaque fois que nécessaire et au moins deux fois par an.

Le Partenaire Privé assure le secrétariat du Comité de Revue. A cet effet, il prépare l'ordre du jour, qu'il adresse à la Personne Publique par tout moyen dans un délai de 8 (huit) jours précédant la réunion. En cas d'urgence, le préavis ne s'applique pas.

Le Partenaire Privé établit les procès-verbaux qu'il adresse à la Personne Publique par tout moyen, dans un délai de huit (8) jours suivant la tenue de la réunion. Lors de chaque réunion, le procès-verbal de la précédente réunion est approuvé, le cas échéant après modification.

Article I.3.6.- Forme des notifications

I.3.6.1 Notification du contrat

Après signature par les Parties de l'exemplaire original du Contrat, et préalablement à tout commencement d'exécution, la Personne Publique adresse au Partenaire Privé une copie du Contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou en mains propres contre la signature d'un récépissé.

La date de l'avis de réception par le Partenaire Privé ou la date du récépissé vaut Date de Notification du Contrat.

I.3.6.2 Autres notifications

Lorsque, en exécution des stipulations du Contrat, un document doit être remis, dans un délai fixé, par le Partenaire Privé à la Personne Publique, ou réciproquement ou encore lorsque la remise d'un document doit faire courir un délai, le document doit être remis au destinataire contre récépissé ou lui être adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec date certaine. La date du récépissé ou de l'avis de réception fait foi.

I.3.6.3 Communication

Les communications entre les Parties qui n'entendent pas se référer à une date certaine se font par courrier ordinaire, télécopie ou par courrier électronique.

Pour les communications qui entendent donner date certaine, le mode utilisé sera le courrier en recommandé avec accusé de réception ou la remise contre récépissé.



Les adresses et numéros de télécopie de la Personne Publique et du Partenaire Privé sont ceux qui sont mentionnés à l'Annexe 21 (Interlocuteurs privilégiés) ou toutes autres adresses ou autres numéros qui ont été notifiés par toute Partie au Contrat à l'autre Partie aux fins du présent Article avec un délai de préavis d'au moins 1 (un) mois.

Chapitre I.4. - Engagements du Partenaire Privé

Article I.4.1.- Obligation de résultats

Le Partenaire Privé s'engage à atteindre les performances ainsi que les objectifs définis et précisés dans son offre établie sur la base du Programme Fonctionnel annexé au Contrat (Annexe 20).

Les résultats que la Personne Publique cherche à obtenir sont indiqués dans ce document. Ces résultats sont pour certains d'entre eux des minima sur lesquels le Partenaire Privé s'engage.

Le Partenaire Privé doit apporter la preuve de la réalisation de ces résultats à partir de mesures ou de calculs effectués selon les procédures prévues et mesurées grâce aux Indicateurs de Performances notamment ceux visés à l'Annexe 11 du Contrat.

Le Partenaire Privé ne peut s'exonérer de ces obligations qu'en apportant la preuve de la survenance d'un cas de Force Majeure, d'une Cause Légitime ou d'une Cause Exonératoire.

Article I.4.2.- Responsabilités du Partenaire Privé

Le Partenaire Privé s'engage notamment à :

- Contrôler de manière périodique la bonne exécution des tâches qui lui sont confiées et le respect des consignes données au personnel qu'il emploie ;
- Assumer, sous sa responsabilité exclusive, l'organisation du travail, la discipline, le respect des consignes, l'administration et la bonne tenue de son personnel ;
- [Assurer la continuité de ses Prestations, de telle sorte que les missions de service public et autres activités commerciales exercées au sein de l'Ouvrage ne soient jamais interrompues hors cas de Force Majeure] ;
- Respecter les normes et règlements applicables pour l'exécution des tâches qui lui incombent ;
- [Faire en sorte que ses interventions ou celles de ses prestataires ne provoquent pas de gêne importante aux riverains, usagers des voies et aux personnes se trouvant dans les Ouvrages ou à leurs abords ni de désordre dans les immeubles].



Le Partenaire Privé recherche de façon continue l'organisation optimale pour assurer une qualité de service tant au niveau des performances stipulées au Contrat qu'au niveau de la satisfaction des occupants.

De manière générale, le Partenaire Privé doit informer la Personne Publique de tous les problèmes qu'il rencontre pour assurer ses missions.

Le Partenaire Privé doit, en tout état de cause, signaler à la Personne Publique, dès qu'il a été normalement en mesure de les déceler, les incidents susceptibles d'affecter la sécurité des personnes, des locaux ou des biens, et lui indiquer les conséquences qui peuvent en résulter dans le cas où il n'y serait pas porté remède.

Si les Biens venaient à ne plus être conformes à la réglementation, le Partenaire Privé est tenu d'en informer par écrit et sans délai la Personne Publique.

Le Partenaire Privé et la Personne Publique se rapprocheront alors pour définir les dispositions nécessaires en vue de leur mise en conformité et leurs modalités de réalisation dans les conditions définies au Titre IX du Contrat.

Article I.4.3.- Obligation de conseil et devoir d'assistance

Le Partenaire Privé doit assister la Personne Publique :

- pour tout complément d'information demandé par écrit relatif aux obligations du Partenaire Privé au titre du présent Contrat,
- lors de réunions provoquées par la Personne Publique si nécessaire,
- en informant sans délai la Personne Publique des évolutions législatives ou réglementaires relatives aux Prestations ayant un impact significatif sur l'exécution du Contrat et en lui transmettant les nouveaux textes réglementaires relatifs à ses prestations, accompagnés éventuellement d'une note expliquant l'influence de ces textes sur son activité.

En aucun cas les précédentes stipulations relatives à l'obligation de conseil ne dispensent le Partenaire Privé d'assurer les missions définies au Contrat.

Le Partenaire Privé communiquera à la Personne Publique, le cas échéant, un mémoire exposant les répercussions attendues de ces évolutions sur la vie du Contrat.

De manière générale, l'information de la Personne Publique sera assurée dans le cadre du Comité de Revue défini à l'Article I.3.5 (Comité de Revue).



Chapitre I.5. - Durée - Délais

Article I.5.1.- Date d'entrée en vigueur et durée du contrat

Le Contrat prend effet à compter de sa Date de Notification au Partenaire Privé par la Personne Publique.

La date de cette notification vaut Date d'Entrée en Vigueur.

Le Contrat est conclu pour une durée de [à compléter par le candidat ... (... en lettre)] ans, à compter de son entrée en vigueur.

La durée peut être fixée par la personne publique. Elle peut également être laissée à l'appréciation des candidats, ce qui peut leur permettre d'optimiser le financement. Dans ce cas, la personne publique donne à tout le moins une durée indicative et le candidat qui souhaite proposer une durée différente doit le justifier dans son offre.

A l'expiration de la durée du Contrat, le Partenaire Privé ne peut se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

Le Contrat ne peut se prolonger par tacite reconduction. Il peut être prorogé dans les conditions de l'article 17 de la loi n° 2015-49 du 27 novembre 2015.

Article I.5.2.- Calendrier - Phases d'exécution

Pour la phase de réalisation des Biens, le Partenaire Privé respecte le calendrier figurant en Annexe 4. En cas de survenance d'une Cause Légitime, d'une Cause Exonératoire ou d'un Cas de Force Majeure, la durée de la phase de réalisation des Biens sera rallongée d'une période égale à la durée de la Cause légitime, de la Cause Exonératoire ou du Cas de Force Majeure dans les hypothèses visées à l'Article III.5.1, à l'Article V.4.1 ou à l'Article VI.4.1.

[Les candidats peuvent proposer un phasage de l'opération]

Article I.5.3.-Décompte des délais

Tout délai imparti dans le Contrat à l'une des Parties commence à courir le jour où s'est produit le fait qui sert de point de départ à ce délai.

Lorsque le délai est fixé en jours, il s'entend, sauf indication contraire, en jours calendaires et il expire à la fin du dernier jour du délai prévu. Si le dernier jour se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en Tunisie, ledit délai est reporté au jour ouvré suivant. Lorsque le délai est fixé en mois, il est compté de quantième à quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois.



Chapitre I.6. - Circulation du contrat et modification de la forme juridique des Parties

Article I.6.1.- Cession du Contrat

Le Partenaire Privé ne peut, sous peine de résiliation pour faute, céder les droits résultant du Contrat qu'avec l'agrément écrit de la Personne Publique.

Le Partenaire Privé devra présenter à la Personne Publique le cessionnaire envisagé qui doit s'engager à apporter au minimum les mêmes garanties financières, techniques et professionnelles que le Partenaire Privé lui-même, et à exécuter le Contrat dans les mêmes conditions.

La Personne Publique délivre son agrément ou son refus au plus tard 60 (soixante) jours à compter de la date de réception de la demande d'agrément. A l'expiration de ce délai, le silence de la Personne Publique vaut décision implicite de refus. Elle communique, sur demande du Partenaire Privé, les motifs de son refus.

Le cessionnaire sera entièrement subrogé au Partenaire Privé dans les droits et obligations résultant du Contrat. La cession du Contrat entraînera la cession de tous les documents contractuellement liés à ce Contrat.

Le Partenaire Privé restera solidaire du cessionnaire pendant un délai de [à compléter par les candidats] années.

A défaut d'agrément dans les conditions ci-dessus visées, la cession sera considérée comme irrégulière et inopposable à la Personne Publique.

Article I.6.2.- Cession des titres - Stabilité de l'actionnariat du Partenaire Privé

I.6.2.1 Principes généraux

Tout au long de l'exécution du Contrat, seront soumises à autorisation écrite préalable de la Personne Publique, les opérations suivantes :

- modification dans la répartition du capital social du Partenaire Privé, dès lors que la modification envisagée a pour effet de faire perdre à un Associé sa qualité d'associé majoritaire ou d'ériger un Associé jusqu'alors minoritaire en associé majoritaire, ou encore de permettre à un associé de détenir une minorité de blocage ;
- fusion-absorption ou scission du Partenaire Privé, apport partiel d'actif.



I.6.2.2 Stabilité de l'actionnariat du Partenaire Privé

A la date de signature du Contrat, l'actionnariat du Partenaire Privé, reprise dans les statuts en Annexe 1, se compose suit :

[A compléter par les candidats]

Jusqu'à 2 ans après la Date Effective de Mise en Service, la composition de l'actionnariat du Partenaire Privé demeurera inchangée, hors cessions par un Actionnaire à un de ses Affiliés après accord écrit de la Personne Publique.

Tout au long du Contrat de partenariat, l'Actionnaire [A compléter par le nom du Mainteneur] conservera 10 % de l'actionnariat du Partenaire Privé, tant en capital qu'en droits de vote.

Sous réserve des stipulations de l'alinéa précédent, après la deuxième année suivant la Date effective de Mise en Service, toute cession par un des Actionnaires de tout ou partie des actions qu'il détient au capital du Partenaire Privé à un de ses Affiliés est libre sous réserve d'une information écrite de la Personne Publique.

La Personne Publique pourra à tout moment libérer les Actionnaires d'origine de leurs obligations de participation au capital du Partenaire Privé.

Tout projet de cession des actions constituant le capital social du Partenaire Privé et ayant pour conséquence un changement de contrôle du Partenaire Privé est notifié à la Personne Publique pour approbation préalable.

La Personne Publique fait connaître sa décision dans un délai de 2 mois suivant la date de notification du projet de cession par le Partenaire Privé. A défaut de réponse dans ce délai, la Personne Publique est réputée refuser la cession. Elle communique, sur demande du Partenaire Privé, les motifs de son refus.

Article I.6.3.- Modification de la forme juridique des Parties

Sera soumis à accord préalable écrit de la Personne Publique par le Partenaire Privé, le changement de la forme juridique du Partenaire Privé.

Par ailleurs, le Partenaire Privé est tenu de notifier sans délai à la Personne Publique les modifications survenant au cours de l'exécution du Contrat et qui se rapportent :

- aux personnes ayant le pouvoir de l'engager ;
- à la forme juridique sous laquelle il exerce son activité ;
- à sa raison sociale ou à sa dénomination ;
- à son adresse ou à son siège social ;
- et, de façon générale, à toutes les modifications importantes de fonctionnement de l'entreprise pouvant influencer sur le déroulement du Contrat.

Le Partenaire Privé adresse sa demande par pli recommandé avec demande d'avis de réception à la Personne Publique.



Chapitre I.7. - Evènements extérieurs venant affecter l'exécution du Contrat

Article I.7.1.- Force majeure

La Force Majeure s'entend, conformément aux dispositions de l'article 283 du code des obligations et des contrats, comme tout fait que l'homme ne peut prévenir, tel que les phénomènes naturels (inondations, sécheresses, orages, incendies, sauterelles), l'invasion ennemie, le fait du prince, et qui rend impossible l'exécution du Contrat.

N'est point considérée comme Force Majeure la cause qu'il était possible d'éviter, si le Partenaire Privé ne justifie qu'il a déployé toute diligence pour s'en prémunir.

N'est pas également considérée comme Force Majeure la cause qui a été occasionnée par une faute précédente du Partenaire Privé.

Lorsque l'une des Parties invoque la survenance d'un événement de Force majeure, elle le notifie dans les plus brefs délais à l'autre Partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

S'il s'agit du Partenaire Privé, ce dernier doit communiquer à la Personne Publique une note décrivant l'événement et précisant les conséquences notamment financières de cet événement sur l'exécution du Contrat ainsi que les mesures prises par ce dernier pour en atténuer les effets.

S'il s'agit de la Personne Publique, cette dernière demande au Partenaire Privé son avis quant aux conséquences notamment financières de cet événement sur l'exécution du Contrat ainsi que les mesures à prendre pour en atténuer les effets.

Chacune des Parties prend dans les meilleurs délais toutes les mesures raisonnablement envisageables pour atténuer l'impact d'un événement de Force Majeure sur l'exécution du Contrat.

Le maintien d'une situation de Force Majeure peut entraîner la résiliation du Contrat dans les conditions de l'Article XII.1.2.

Article I.7.2.- Imprévision

En cas de survenance d'un événement présentant les caractères de l'Imprévision, les Parties se rencontrent afin d'examiner les conséquences de cet événement.

Article I.7.3.- Dégradations et vandalisme

[Cas dans lequel le Partenaire Privé se voit transférer la garde de l'Ouvrage : A compter de la Mise à Disposition des Biens par la Personne Publique, le Partenaire Privé assume la responsabilité de la garde des Biens. A ce titre, il est responsable des dégradations, volontaires ou involontaires, affectant les Biens dans la limite du périmètre du Contrat.



Cette responsabilité s'entend à l'exclusion des dégradations résultant d'événements présentant les caractères de la Force Majeure.]

Dès que l'une des Parties a connaissance de la survenance d'une dégradation volontaire ou involontaire sur un Bien, elle en informe sans délai l'autre Partie.

Dès qu'il a connaissance de l'existence d'une dégradation, le Partenaire Privé s'engage à prendre, en accord avec la Personne Publique, les mesures conservatoires nécessaires, pour assurer une mise en sécurité de l'élément dégradé à ses frais. Le Partenaire Privé est en outre chargé à ses frais d'effectuer les réparations nécessaires.

En cas de désaccord entre les Parties, la Personne Publique pourra exiger de recourir directement aux stipulations du Titre XIII (Règlement des litiges).

Article I.7.4.- Recours éventuels portant sur le Contrat, et/ ou les actes détachables et les autorisations d'urbanisme et autorisations administratives

I.7.4.1 Recours contre le Contrat et /ou ses actes détachables

La Partie qui a la première connaissance d'un recours introduit contre la procédure de passation du Contrat, le Contrat ou un acte détachable de celui-ci (notamment la convention tripartite, l'acte d'acceptation, le bordereau de cession de créance) en informe, par écrit, immédiatement et sans délai l'autre Partie.

La survenance d'un tel événement dans les délais de recours légalement impartis suspend l'exécution des Prestations et constitue une Cause Légitime. Afin d'analyser conjointement la pertinence des moyens invoqués à l'appui de ce recours, les Parties convoquent le Comité de Revue prévu à l'Article I.3.5 dans les meilleurs délais.

A la suite de cette concertation, la Personne Publique peut décider de poursuivre la réalisation du Projet et prononcer la poursuite de l'exécution des Prestations prévus au Contrat sans attendre la décision administrative et/ou juridictionnelle définitive. Pour autant que la Personne Publique garantisse au Partenaire Privé, dans le cadre d'un acte bipartite détachable qu'il sera indemnisé en cas d'annulation du Contrat dans les conditions de l'Article XII.1.2 (Résiliation pour cas de Force Majeure), ou dans les conditions de l'Article XII.1.3.3 (Conséquences d'une résiliation pour faute) en cas de faute du Partenaire Privé.

Dans l'hypothèse où le recours juridictionnel formé à l'encontre du Contrat ou d'un acte détachable aboutit à la déclaration de nullité, à l'annulation, à la résolution ou à la résiliation du Contrat, l'indemnité due au Partenaire Privé est calculée en application des stipulations de l'Article XII.1.2 (Résiliation pour cas de force majeure), ou des stipulations de l'Article XII.1.3.3 (Conséquences d'une résiliation pour faute) en cas de faute du Partenaire Privé.

Dans l'hypothèse d'un recours ou d'une demande de retrait formée à l'encontre de l'Acte d'Acceptation visé en Annexe 25, du bordereau de cession des Créances Acceptées visé en Annexe 26 et/ou des actes détachables ou afférents auxdits actes aboutissant à une déclaration de nullité, à l'annulation, au retrait, à la résolution ou la résiliation, au constat d'invalidité, à la privation du



caractère exécutoire ou de l'opposabilité ou tout effet équivalent concernant l'un quelconque de ces actes intervenant au moins 2 (deux) mois avant la Date Effective de Mise en Service, les Parties se concerteront pendant une période de 2 (deux) mois afin de remédier à la situation ("**Période de Concertation**"). S'il n'a pas été remédié à la situation après cette période de 2 (deux) mois, le Contrat est résilié dans les conditions de l'Article XII.1.2 (Résiliation pour cas de Force Majeure), ou dans les conditions de l'Article XII.1.3.3 (Conséquences d'une résiliation pour faute) en cas de faute du Partenaire Privé.

A l'expiration des délais de recours et du délai de retrait administratif à l'encontre du Contrat, et/ou de ses actes détachables, la Personne Publique produira une attestation conforme au modèle figurant en Annexe 16 ou en Annexe 17.

I.7.4.2 Recours contre les autorisations administratives

Les stipulations suivantes s'appliqueront en cas de :

- recours des tiers, recours administratif ou contentieux contre une ou plusieurs autorisations administratives prévues à l'Article III.1.5 (Autorisations administratives);
- retrait d'une ou plusieurs autorisations administratives prévues à l'Article III.1.5 (Autorisations administratives).

Les Parties se concertent afin d'examiner ensemble les conséquences de la situation contentieuse sur le sort des autorisations administratives et notamment les mesures à prendre en vue de la régularisation de la situation, pendant une période qui ne saurait excéder une durée de six (6) mois à compter de la notification par la Partie informée à l'autre Partie du recours ou du retrait ("**Période de Concertation**").

Pendant cette Période de Concertation, l'exécution du Contrat est suspendue de plein droit, sans préjudice du droit de la Personne Publique de :

- résilier le Contrat dans les conditions visées à l'Article XII.1.2 (Résiliation pour Force Majeure), ou selon les conditions visées à l'Article XII.1.3.3 (Conséquences d'une résiliation pour faute) si le recours ou le retrait est imputable à une faute du Partenaire Privé ;

ou

- demander au Partenaire Privé de poursuivre l'exécution du Contrat aux frais et risques de la Personne Publique nonobstant l'existence du recours.

Pendant la Période de Concertation, les Parties déterminent ensemble si elles considèrent le recours ou le retrait fondé, ses conséquences éventuelles sur l'exécution du Contrat et les éventuelles mesures de régularisation dont il peut faire l'objet.

Si le recours est toujours pendant à la fin de cette Période de concertation, la Personne Publique pourra :



- (i) soit prononcer la résiliation du Contrat, le Partenaire Privé étant alors indemnisé dans les conditions prévues à l'Article XII.1.2 (Résiliation pour Force Majeure) ou selon les conditions visées à l'Article XII.1.3.3 (Conséquences d'une résiliation pour faute) si le recours ou le retrait est imputable à une faute du Partenaire Privé,
- (ii) soit demander expressément au Partenaire Privé de poursuivre l'exécution du Contrat aux frais et risques de la Personne Publique
- (iii) soit décider de suspendre à nouveau l'exécution du présent Contrat pour une nouvelle période qui ne saurait excéder 6 (six) mois. A l'échéance de cette nouvelle période, la Personne Publique prend l'une des mesures mentionnée au (i) ou au (ii) du présent Article.

En cas d'annulation ou de retrait d'une autorisation administrative qui rend impossible la poursuite de l'exécution du Contrat, le Contrat sera alors résilié par la Personne Publique dans les conditions définies à l'Article XII.1.2 (Résiliation pour Force Majeure).

Chapitre I.8. - Recours à des sous-traitants

Article I.8.1.- Identifications des sous-traitants

Le Partenaire Privé peut faire appel à d'autres entreprises et prestataires pour l'exécution de l'ensemble des Prestations objet du Contrat. Le recours à ces entreprises sous-traitantes est soumis à l'accord préalable de la Personne Publique préalablement à tout commencement d'intervention.

En tout état de cause, le Partenaire Privé demeure seul responsable, vis-à-vis de la Personne Publique de la parfaite exécution de ses obligations au titre du Contrat.

Les tiers auxquels le Partenaire Privé a recours pour l'exécution de ses obligations au titre du Contrat interviennent sous son entière responsabilité. La Personne Publique n'a pas de rapport contractuel avec ceux-ci. Les conséquences financières de l'insolvabilité des tiers auxquels le Partenaire Privé a recours pour l'exécution de ses obligations au titre du Contrat sont également à sa charge.

Article I.8.2.- Cautionnement

[Le Partenaire Privé 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 au fur et à mesure de la réalisation des travaux dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la demande de paiement par Partenaire Privé.]



Article I.8.3.- Intervention des PME

Le Partenaire Privé s'engage à attribuer à des PME tunisiennes une part d'exécution du Contrat, soit :

- Au titre de la Conception : [à compléter par les candidats] % du montant des Investissements Initiaux
- Au titre des Travaux : [à compléter par les candidats] % du montant des Investissements Initiaux
- Au titre des prestations de Maintenance : [à compléter par les candidats] % du montant annuel actualisé du Loyer correspondant à L2b.
- Au titre des prestations de Gros Entretien Renouvellement : [à compléter par les candidats] % du montant annuel actualisé de la Rémunération correspondant à L2c.

Le Partenaire Privé s'engage à transmettre à la Personne Publique, au plus tard au 30 septembre de chaque année, un état prévisionnel pour l'année à venir de la nature et du montant des prestations qu'il entend voir confier à des PME tunisiennes. Il indique également le nom et le siège social des entreprises ou des artisans concernés.

Le Partenaire Privé s'engage à transmettre à la Personne Publique, au plus tard au 30 mars de chaque année un état récapitulatif 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 leurs sont confiés permettant ainsi à la Personne Publique de s'assurer du respect des engagements pris par le Partenaire Privé.

Les contrats, ainsi que leurs avenants, passés avec les entreprises ou artisans concernés, sont communiqués pour information à première demande de la Personne Publique.

En cas de non-respect de cette obligation, le Partenaire Privé encourt les sanctions pécuniaires définies à l'Article I.9.3.

Chapitre I.9. - Sanctions

Article I.9.1.- Non-respect de la législation et de la réglementation relative au droit du travail

A défaut de correction des irrégularités signalées en application de l'Article I.2.8 dans un délai de 2 (deux) mois, la Personne Publique en informe l'agent auteur du signalement.

En outre, la Personne Publique peut infliger au Partenaire Privé une pénalité d'un montant de [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par jour de retard dans la régularisation de la situation, ou prononcer la résiliation du Contrat pour faute en application de l'Article XII.1.3.



Article I.9.2.- Défaut de communication ou non-transmission de documents

En cas de manquement au devoir d'information au titre du changement d'Interlocuteur Privilégié en application de l'Article I.3.4, le Partenaire Privé est redevable d'une Pénalité [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum et d'une périodicité fixés par la Personne Publique]

Le Partenaire Privé sera redevable d'une Pénalité d'un montant de [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum et d'une périodicité fixés par la Personne Publique] en cas de non remise du compte-rendu de la réunion du Comité de Revue visé à l'Article I.3.5.

Article I.9.3.- Non-respect de la part PME

En cas de non-respect de l'un des pourcentages fixés à l'0 relatif à l'intervention des Petites et Moyennes Entreprises tunisiennes, les pénalités suivantes seront applicables :

- Au titre des Travaux : à la Date Effective de Mise en Service des Biens [de chaque Tranche], en cas de non-respect par le Partenaire Privé de son engagement prévu à l'0, il se verra appliquer une Pénalité égale au montant des prestations prévues mais non confiées à des PME.
- Au titre des prestations de Gros Entretien Renouvellement : en cas de non-respect par le Partenaire privé de son engagement prévu à l'0, il se verra appliquer une Pénalité égale au montant des prestations prévues mais non confiées à des PME.
- Au titre des prestations de Maintenance : en cas de non-respect par le Partenaire Privé de son engagement prévu à l'0, il se verra appliquer une Pénalité égale au montant des prestations prévues mais non confiées à des PME.

Article I.9.4.- Violation de l'obligation de continuité du service

En cas d'interruption imprévue du service du fait du Partenaire Privé et sans l'accord de la Personne Publique, le Partenaire Privé pourra se voir infliger une Pénalité d'un montant de [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par jour de service interrompu.

Article I.9.5.- Plafond des Pénalités

Les Pénalités dues au titre du présent chapitre sont plafonnées annuellement à un montant total correspondant à [% à compléter par le candidat] du montant total des loyers L2b+L2c.



Titre II - Régime des Biens inclus dans le périmètre du Contrat

Chapitre II.1. - Périmètre du Contrat

Article II.1.1.- Périmètre du Contrat (Terrains et bâtiments existants)

[À compléter ultérieurement pour les contrats de partenariat portant la réalisation d'un investissement sur un terrain d'assiette défini]

Article II.1.2.- Mise à Disposition des Biens - Inventaire contradictoire

A la date d'entrée en vigueur du Contrat, la Personne Publique met à la disposition du Partenaire Privé et pour la durée du Contrat, les Biens et Equipements existants ainsi que l'ensemble des plans, documents et notices en sa possession relatifs aux Biens concernés.

Le Partenaire Privé déclare bien connaître les Biens mis à sa disposition et prend les Biens dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir élever aucune réclamation ni recours de quelque nature que ce soit, notamment pour des raisons de mauvais état des Biens.

La Mise à Disposition des Biens donne lieu à l'établissement d'un inventaire contradictoire des Biens, dûment daté et signé par les Parties, qui sera joint en Annexe 3 au Contrat.

L'inventaire contradictoire des Biens a pour objet de dresser la liste des Biens, d'en connaître l'état ou d'en suivre l'évolution. Il est régulièrement et au moins annuellement mis à jour par le Partenaire Privé. Il est notamment mis à jour dans les 2 (deux) mois suivant la décision de Mise en Service.

Pour chaque Bien, l'inventaire contradictoire des Biens comporte obligatoirement :

- Sa description sommaire ;
- Sa localisation géographique ;
- Sa date de construction ou d'acquisition ;
- Son état de vétusté ;
- Sa conformité ou non à la réglementation et aux normes en vigueur.

Article II.1.3.- Constitution de droits réels

La Personne Publique accorde au Partenaire Privé, par le Contrat, une autorisation d'occupation du domaine public pour sa durée.



La présente autorisation d'occupation du domaine public est constitutive de droits réels conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi n° 2015-49 du 27 novembre 2015, relative aux contrats de partenariat public privé.

Pendant toute la durée du Contrat, le Partenaire Privé dispose de droits réels sur les Biens qu'il réalise. Ces droits lui confèrent les prérogatives et obligations du propriétaire, dans les conditions et les limites prévues par les clauses du Contrat.

Toute cession, totale ou partielle, par le Partenaire Privé des droits réels qu'il détient ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès et préalable de la Personne Publique, donné ou refusé par décision motivée. La Personne Publique fait connaître sa décision dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande du Partenaire Privé.

Les droits réels conférés au Partenaire Privé par le Contrat ne sont susceptibles d'hypothèques que pour la garantie des emprunts qu'il contracte en vue de financer la réalisation des Biens. L'acte constituant l'hypothèque est notifié à la Personne Publique. Cet acte ne peut concerner que le financement des Biens et ne peut excéder la durée du Contrat de partenariat.

Les Biens réalisés par le Partenaire Privé seront remis à la Personne Publique, au terme du Contrat, dans les conditions prévues à Article XII.2.2.

Article II.1.4.- Documents transmis par la Personne Publique

Lors de la Mise à Disposition des Biens, la Personne Publique remet au Partenaire Privé tous documents et plans en sa possession, utiles à la connaissance et à l'utilisation des Biens ainsi que les études préalables.

Il est précisé que les documents suivants ont été remis au Partenaire Privé précédemment à la signature du Contrat :

- [à compléter]



Chapitre II.2. - Risques liés aux Biens objets des Travaux et Prestations

[A retenir : s'il y a des études permettant de déterminer l'étendue du risque, le risque peut être transféré au Partenaire Privé. Dans le cas contraire, ce risque doit être gardé par la Personne Publique car aucune entreprise n'acceptera de prendre en charge un risque dont l'étendue est inconnue, sauf à prendre des précautions financières qui vont conduire à renchérir le coût du projet. La rédaction ci-dessous n'est qu'une proposition qui doit être adaptée au cas par cas.]

Article II.2.1.- Risques liés aux Terrains

La Personne Publique supporte seule la découverte :

- De vestiges archéologiques ou la réalisation de fouilles archéologiques
- D'engins explosifs et de vestiges de guerre

Le Partenaire Privé supporte seul l'intégralité des autres risques liés au terrain, et notamment les conséquences de :

- La survenance de tout risque de nature géologique et hydraulique
- La présence et la localisation des réseaux, enterrés et aériens

Article II.2.2.- Risques liés aux Ouvrages

Le Partenaire Privé supporte seul les risques liés aux Ouvrages, et notamment les risques suivants :

- Amiante ;
- Plomb ;
- Xylophages ;
- Risque de construction ;
- Risques liés à la capacité de l'Ouvrage à supporter des charges nouvelles.



Titre III - Conception et réalisation des Travaux de rénovation et de construction

Chapitre III.1. - Mise en œuvre de la conception et de la réalisation des Travaux

Article III.1.1.- Principes généraux

La Personne Publique confie au Partenaire Privé, qui l'accepte, la responsabilité globale des études, travaux et autres prestations nécessaires à la réalisation et au parfait achèvement des Biens selon le calendrier visé à l'Annexe 4 (Calendrier détaillé), dans le respect des normes et règlements applicables en Tunisie et des règles de l'art, conformément aux stipulations du Contrat.

Dans le cadre de l'obligation de résultat qui est la sienne au titre du Contrat, le Partenaire Privé livre, dans les délais convenus, les Biens, dans un état de complète finition et de parfait achèvement.

Le Partenaire Privé s'engage à exécuter, à ses frais et risques, l'ensemble des Travaux, études et prestations nécessaires à la conception, à la réalisation, l'entretien, le gros entretien, la maintenance et le renouvellement des Biens objets du Contrat ainsi qu'à mettre à disposition des moyens humains correspondants selon les objectifs de performances figurant au Contrat, et conformément aux lois, règlements et normes en vigueur.

Le Partenaire Privé ne saurait en aucun cas se prévaloir du caractère erroné ou incomplet des études de toute nature relative au Projet qui lui auraient été remises avant la signature du Contrat par la Personne Publique pour lui faciliter sa mission, pour s'exonérer de ses obligations au titre du présent chapitre.

Les Travaux sont réalisés [par Tranche(s)] conformément au Calendrier détaillé en Annexe 4.

[En cas de tranches : Le Partenaire Privé commence à recevoir le Loyer L2 correspondant [à la Tranche considérée], à la Date Effective de Mise en Service de celle-ci.]

Article III.1.2.- Caractéristiques générales des Biens

Les caractéristiques générales des Biens sont décrites en annexe du Contrat :

- Programme Fonctionnel (Annexe 20) ;
- A compléter

Toute modification substantielle des projets d'exécution à l'initiative du Partenaire Privé par rapport au programme de Travaux mentionné en Annexe 5 doit faire l'objet d'un agrément préalable exprès de la Personne Publique.



Est considérée comme substantielle toute modification ayant une incidence sur la consistance, la qualité, la performance, la nature ou le coût des Biens et/ou sur leur fonctionnement.

Article III.1.3.- Estimation du coût des Travaux

Le Partenaire Privé reconnaît avoir été informé de manière suffisante au cours de la procédure de passation du Contrat, de sorte qu'il a été pleinement en mesure d'apprécier le montant prévisionnel des études et Travaux à réaliser dans le cadre du Contrat.

Ainsi, sauf cas de Force Majeure, Imprévision ou Causes légitimes, le Partenaire Privé ne peut réclamer à la Personne Publique une quelconque révision des conditions financières du Contrat au motif d'un dépassement du coût des Travaux.

Article III.1.4.- Qualité de maître d'ouvrage

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

Le Partenaire Privé assume, à ses risques et périls, toutes les charges et prérogatives liées à sa qualité de maître d'ouvrage des Biens à réaliser.

A ce titre, le Partenaire Privé fait son affaire de l'ensemble des moyens, Equipements et matériels qui lui sont nécessaires pour assurer la réalisation des prestations objets du présent Contrat.

Le Partenaire Privé est notamment chargé de l'exécution et du financement, à ses frais, risques et périls, de l'ensemble des Travaux nécessaires à la réalisation des Biens.

Le Partenaire Privé est responsable à l'égard des tiers de tous les dommages causés par les Travaux.

A compter de la Date Effective de Mise à Disposition des Biens par la Personne Publique prévue à l'Article II.1.2, le Partenaire Privé assume la responsabilité de la garde des Biens. Il doit à ce titre prendre les mesures appropriées pour éviter toute dégradation et vandalisme, ainsi que toute occupation illicite.

Le Partenaire Privé prend les mesures nécessaires pour que la Personne Publique soit alertée dans les meilleurs délais de tout acte de vandalisme sur les Biens mis à sa disposition.

Le Partenaire Privé assume les conséquences, notamment pécuniaires, des troubles et nuisances consécutifs aux Travaux exécutés sur les chantiers.

Le Partenaire Privé assume seul la réparation des dommages matériels et immatériels liés à la réalisation des Biens, au mode opératoire choisi et aux matériaux utilisés.

Article III.1.5.- Autorisations administratives

Le Partenaire Privé fait son affaire de toutes les démarches liées à l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux.



La Personne Publique fait ses meilleurs efforts pour apporter son appui au Partenaire Privé pour faciliter l'obtention de ces autorisations.

Le Partenaire Privé transmet à la Personne Publique, dans les quinze jours de leur obtention, une copie de l'ensemble des autorisations, permis et licences nécessaires à la conception et à la réalisation des travaux.

Article III.1.6.- Conception

Le Partenaire Privé assure la conception des Biens.

Le Partenaire Privé est intégralement responsable de la conception et des études relatives aux Biens objet du Contrat et dans les limites de celui-ci.

Le Partenaire Privé, en tant que maître d'ouvrage, établit, sous sa responsabilité et sur la base de son Dossier de Projet approuvé par la Personne Publique, les études-projet puis les études d'exécution dans des délais compatibles avec la réalisation des Travaux.

Le Partenaire Privé tient, pour information, ses études-projet et études d'exécution à la disposition de la Personne Publique.

Toute erreur ou retard dans la conception des Biens engage la seule responsabilité du Partenaire Privé.

En phase de conception, le Partenaire Privé s'engage à maintenir un dialogue permanent avec les représentants de la Personne Publique dans le cadre des Comités de Revue, de façon à obtenir leur accord sur le projet qui fera l'objet du dossier de demande de permis de construire.

Article III.1.7.- Suivi des études de conception

Les études de conception sont établies sous l'entière responsabilité du Partenaire Privé dans le respect des prescriptions mentionnées dans l'Annexe 20.

Le Partenaire Privé transmet pour information à la Personne Publique un état d'avancement des études tous les mois avant le 15 de chaque mois ainsi que tous les documents de conception (plans, maquettes, descriptifs, schémas, calculs, notices techniques...) dans un délai de 30 jours à compter de leur production.

La Personne Publique a la possibilité de formuler des observations sur les documents qui lui sont remis par le Partenaire Privé, dans un délai de 20 jours à compter de leur transmission, sans que ces observations, ou l'absence d'observations formulées dans ce délai, aient pour effet de dégager le Partenaire Privé de sa responsabilité au titre du Contrat, ni d'engager celle de la Personne Publique.



Article III.1.8.- Réalisation des Travaux

Le Partenaire Privé exécute les Travaux conformément à la réglementation applicable, dans le respect des règles de l'art et des usages professionnels connus, avec le cas échéant, les adaptations rendues nécessaires par les caractéristiques spécifiques des Biens.

Le Partenaire Privé s'assure du respect, par les constructeurs et leurs sous-traitants, des dispositions législatives et réglementaires relatives au travail, à la sécurité et à l'hygiène, et des mesures destinées à favoriser l'insertion sociale, ainsi que des prescriptions relatives aux chantiers et aux Travaux sur ou sous la voirie publique.

Pendant l'exécution des Travaux, le Partenaire Privé [assure l'information des riverains et] communique plus largement sur la réalisation du projet, en collaboration avec la Personne Publique. La Personne Publique est destinataire des comptes rendus des réunions organisées par le Partenaire Privé.

Lorsque le Partenaire Privé estime avoir achevé ses Travaux, il en informe la Personne Publique et invite cette dernière à assister aux opérations de Validation conformément au Chapitre IV.1.

Article III.1.9.- Suivi de la réalisation des Travaux

Un calendrier de suivi des Travaux de Rénovation et de Gros Entretien Renouvellement sera mis en place entre les Parties, dès la Date d'Entrée en Vigueur. Il prévoit l'organisation de réunions régulières entre les Parties.

Un rappel de la date de réunion est fait par les représentants des Parties qui envoient, le cas échéant, tous documents utiles préalablement à ladite réunion de suivi. Chaque Partie a la faculté de convoquer toute réunion supplémentaire qu'elle jugerait utile sous réserve du respect d'un préavis de convocation de 8 (huit) Jours.

En outre, la Personne Publique dispose en permanence d'un droit d'accès aux chantiers, en vue de suivre l'avancement des Travaux, sous réserve du respect d'un préavis de 24 heures. Toutefois, la Personne Publique ne formule aucune remarque au personnel des prestataires travaillant pour le compte du Partenaire Privé.

Le Partenaire Privé transmet à la Personne Publique, pour information, les procès-verbaux des réunions de chantier, dans un délai de 2 (deux) Jours à compter de la date de la réunion de chantier. Le Partenaire Privé transmet également à la Personne Publique, trimestriellement, un état d'avancement des études et des Travaux, faisant apparaître, au minimum, les tâches en cours ainsi que les entreprises qui en sont chargées, l'avancement par rapport au Calendrier détaillé, le cas échéant, la justification des retards par rapport aux étapes figurant dans le Calendrier détaillé ainsi que les mesures adoptées en vue de remédier à ces retards. A défaut, il sera fait application des stipulations de l'Article III.4.4.

Le Partenaire Privé transmet également à la Personne Publique tous autres éléments et documents relatifs aux Biens et aux Travaux, dans un délai de 15 (quinze) Jours à compter de la réception de la



demande adressée par la Personne Publique. A défaut, il sera fait application des stipulations de l'Article III.4.4.

La Personne Publique peut formuler des observations sur les documents qui lui sont remis par le Partenaire Privé au titre du présent Article, sans que ces observations aient pour effet de dégager le Partenaire Privé de ses responsabilités au titre du Contrat ni, parallèlement, d'engager celle de la Personne Publique. Le Partenaire Privé est tenu de répondre à ces observations dans un délai de 15 (quinze) Jours. A défaut, il sera fait application des stipulations de l'Article III.4.4.

Article III.1.10.- Réception des Biens par le Partenaire Privé

La réception des Biens par le Partenaire Privé avec les entreprises tierces est antérieure aux opérations de Validation visées au Titre IV.

Le Partenaire Privé notifie à la Personne Publique la date de réception au moins 5 jours ouvrés avant celle-ci et invite la Personne Publique à y assister.

La présence de la Personne Publique a pour seul but la bonne information de la Personne Publique et n'emporte aucun transfert de responsabilités ou des risques à la Personne Publique.

Article III.1.11.- Articulation avec les projets de la Personne Publique

[Le Calendrier est élaboré en fonction des échéances prévisionnelles des Travaux à réaliser, le cas échéant, par la Personne Publique dans le cadre des projets de la Personne Publique joints en annexe du Programme Fonctionnel.

Le Partenaire Privé s'engage à s'adapter au déroulement du programme des travaux de la Personne Publique.]

Article III.1.12.- Mise à Disposition d'ouvrages ou de parties d'ouvrages

[Si cela est pertinent, à voir en fonction du projet porté par la Personne Publique : La Mise à Disposition d'une partie d'ouvrage ou d'un ouvrage permet de faire intervenir une autre entreprise sur des ouvrages non encore achevés pour réaliser des travaux autres que ceux objet du Contrat. Ainsi, la Personne Publique peut prescrire au Partenaire Privé de mettre à disposition pendant une certaine période certains ouvrages ou partie d'ouvrages.

Avant toute Mise à Disposition et à la fin de celle-ci, un état des lieux contradictoire doit être dressé entre la Personne Publique et le Partenaire Privé.

Le Partenaire Privé a le droit de suivre l'exécution des travaux et de faire des réserves si les travaux risquent de détériorer les ouvrages mis à disposition. Ces réserves doivent être motivées et faites par écrit dans les 5 jours suivant la survenance du fait à l'origine de la réserve.

Le Partenaire Privé n'est plus responsable de la garde des ouvrages ainsi mis à disposition.]



Chapitre III.2. - Objectifs de performance liés à la réalisation des Travaux de rénovation

Article III.2.1.- Délais d'exécution

Le Partenaire Privé s'engage à réaliser le programme des travaux conformément au Calendrier joint en Annexe 4 et aux délais contractuels imposés par la Personne Publique dans le Programme Fonctionnel (Annexe 20).

[Le cas échéant, le calendrier de réalisation peut comporter des tranches ou des phases d'exécution]

Le respect du Calendrier constitue un engagement ferme du Partenaire Privé.

Article III.2.2.- Délai global d'exécution des Travaux

Les délais comprennent l'évacuation hors de l'enceinte du chantier par le Partenaire Privé, à ses frais, de tous les matériels, matériaux et détritrus résultant des travaux faisant l'objet du Contrat.

Les délais ne neutralisent ni les périodes de congés annuels, ni les jours fériés.

Article III.2.3.- Délais partiels d'exécution

[Si cela est pertinent : Le Partenaire Privé s'engage sur le respect des délais suivants :]

Le candidat est invité à présenter un tableau mentionnant les différents délais qu'il s'engage à respecter.

Article III.2.4.- Prolongation des délais d'exécution

Les délais pourront être prorogés en application de l'Article III.5.2.

Article III.2.5.- Délais de production du dossier des ouvrages exécutés (DOE)

Le Partenaire Privé doit remettre les éléments du DOE visés en Annexe 12 et notamment notices de fonctionnement permettant l'exploitation de l'Ouvrage ou de la partie d'Ouvrage dès la demande de réception par le Partenaire Privé.

Article III.2.6.- Insertion sociale

Le Partenaire Privé s'engage à réaliser, en collaboration avec un organisme local compétent, une action d'insertion dans le cadre des Travaux.



Cette action se traduit, pendant les Travaux, par l'emploi de personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières, choisies en concertation avec un organisme local compétent, représentant au moins un équivalent temps plein sur la durée des Travaux.

Le Partenaire Privé s'engage à accueillir, former et encadrer les personnes concernées, dans le cadre d'un dispositif d'insertion de qualité comprenant :

- un accompagnement social,
- un tutorat professionnalisant,
- une montée en compétences de ces agents, afin qu'ils obtiennent un emploi durable hors des travaux réalisés dans le cadre du présent Contrat.

Il est demandé que l'axe formation des bénéficiaires constitue un axe fondamental du dispositif, tant en formation interne qu'externe, sur un nombre d'heures mais aussi en termes de budget.

Le candidat précisera de manière détaillée :

- son engagement en termes de personnel concerné par le dispositif (nombre d'heures ou d'équivalents temps pleins),
- l'organisme local compétent avec qui le dispositif serait mis en place,
- le public ciblé par cette action d'insertion,
- son engagement en termes d'accompagnement, de tutorat et de formation des personnes concernées, en vue d'une réinsertion durable,
- les charges et éventuelles recettes (aides à l'insertion) associées.

Chapitre III.3. - Contrôles

La Personne Publique ne doit pas, sauf stipulations contractuelles spécifiques, interférer dans la mission confiée au Partenaire Privé.

Toutefois, elle peut effectuer des contrôles aux fins de vérifier la bonne exécution par le Partenaire Privé de ses obligations contractuelles.

A cet effet, la Personne Publique a la possibilité de missionner toute personne physique ou morale de son choix pour contrôler la bonne exécution du Contrat tant pendant les Travaux que pendant la phase d'Entretien-Maintenance.

La Personne Publique devra informer le Partenaire Privé 1 (un) jour avant le début de la mission.

Les contrôles engagés pourront porter sur l'ensemble des prestations sans que ceux-ci puissent rendre inopérants tout ou partie du patrimoine. Le Partenaire Privé devra, sur demande de la Personne Publique, apporter sa compétence et ses moyens humains pour la réalisation de ces contrôles.

[Si nécessaire : Les modalités de ces contrôles sont détaillées en Annexe XXX].

La responsabilité de la Personne Publique ne peut se trouver engagée du fait de l'exercice de ces contrôles.



La Personne Publique informe le Partenaire Privé des dysfonctionnements constatés et, le cas échéant, demande à ce dernier de fournir les explications nécessaires sur la cause desdits dysfonctionnements ainsi que sur les mesures de corrections qu'il entend prendre et les délais de mise en œuvre desdites mesures.

Chapitre III.4. - Sanctions

Article III.4.1.- Pénalités relatives à la préparation des travaux et à la remise des attestations

Les Pénalités suivantes seront appliquées sur simple constat de la Personne Publique :

- Remise tardive de tout document lié à la préparation des travaux visé à l'Article III.1.6 : [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par document et par jour calendaire de retard.
- Remise tardive des attestations d'assurance visée au Titre Assurances ci-après : [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par document et par jour calendaire de retard.

Article III.4.2.- Pénalités relatives à l'exécution des Travaux

Les Pénalités suivantes seront appliquées sur simple constat de la Personne Publique.

- Absence de protection des Biens divers : [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par manquement
- Non-respect des mesures concernant la sécurité du personnel du Partenaire Privé ou de la Personne Publique : [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par manquement
- Défaut de présentation ou non-conformité de carte d'identification et d'accès de chantier : [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum et d'une périodicité fixés par la Personne Publique] par manquement
- Absence aux réunions de chantiers ou à toute autre réunion à laquelle a été convoquée le Partenaire Privé étant entendu qu'un retard de plus d'une demi-heure sera assimilé à une absence pour l'application des stipulations du présent article : [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par manquement
- Non-respect des prescriptions relatives à la sécurité, à l'hygiène, à la signalisation générale du chantier. Pour chaque manquement constaté et par jour calendaire : [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par manquement



- Travaux sur le domaine public sans signalisation ou protection efficace : [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par manquement constaté et par jour
- Bruits de chantier au-delà de la limite prescrite par les règlements locaux. Par jour calendaire et/ou manquement constaté : [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par manquement
- Dépose de matériel, matériaux, terres, gravois en dehors des zones prescrites : [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par manquement et par jour calendaire
- Retard dans le nettoyage du chantier : [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum et d'une périodicité fixés par la Personne Publique] par jour calendaire
- Retard dans l'évacuation des gravois hors chantier : [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par jour calendaire
- Défaut de dispositifs de nettoyage et nettoyage des voiries sur chantier : [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par manquement et par jour calendaire

Article III.4.3.- Pénalités pour retard dans les délais d'exécution des Travaux

En cas de non-respect de la Date Contractuelle de Mise en Service définie en Annexe 4, les Pénalités suivantes seront applicables :

- Du 1^{er} au 30^{ème} jour de retard : la pénalité journalière est d'un montant de [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] ;
- A compter du 30^{ème} jour de retard : la pénalité journalière est de [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique]

En cas de retard incombant au Partenaire Privé dans la Date de Mise en Service, le Partenaire Privé supporte l'ensemble des autres conséquences financières et notamment les éventuels frais de décalage ou recalage de la couverture de taux, les coûts d'actualisation supplémentaire et les frais financiers supplémentaires.

En cas de retard sur l'un quelconque des délais d'exécution ou de non-respect des périodes de Travaux, il est appliqué, sur simple constat de la Personne Publique, une pénalité égale [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par jour calendaire de retard appréciée au regard du planning général d'exécution des travaux visé en Annexe 4, à l'exception :

- de retard sur les délais partiels n°XXX et n°XXX ou il est appliqué une pénalité égale à [à compléter par le candidat] par jour calendaire de retard,



- de retard sur les délais partiels n° XXX et n° XXX ou il est appliqué une pénalité égale à [à compléter par le candidat] par jour calendaire de retard.

L'utilisation de délais partiels dans le planning détaillé d'exécution des travaux peut être pertinente si la Personne Publique identifie des délais qui doivent absolument être respectés (exemple : pour des travaux concernant une école, le délai de réalisation de certains travaux avant la rentrée des classes peut être impératif). Dans ce cas, la mise en place d'une pénalité plus importante est très utile car le titulaire du contrat visera un respect total de ce délai partiel pour éviter toute pénalité.

En cas de non-respect des avancements et des délais imposés par le planning général, le Partenaire Privé doit mettre en œuvre des moyens (matériel, matériaux et personnel) supplémentaires.

Article III.4.4.- Pénalités relatives à la non-remise de documents

- Retard dans la remise de tous documents et notamment plans d'exécution : [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par document manquant et par jour calendaire
- Non-production à la demande de la Personne Publique et dans les délais fixés par celui-ci de l'un ou l'autre des documents ci-dessous :
 - attestations d'assurance prévues à l'Article XI.1.2 du Contrat ;
 - état de mise à jour de l'inventaire prévu à l'Article II.1.2 du Contrat ;

[à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par manquement et par jour calendaire

- Non remise du Dossier des Ouvrages Exécutés visé à l'Article III.2.5 dans le délai prescrit : [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par document manquant et par jour calendaire de retard

Article III.4.5.- Plafond des Pénalités

Les Pénalités dues au titre du présent chapitre sont plafonnées annuellement à un montant total correspondant à [à compléter par le candidat %] du Coût d'Investissement.

Chapitre III.5. - Causes Légitimes

Article III.5.1.- Causes Légitimes



Sont considérées comme des Causes Légitimes au titre de la réalisation des Travaux (liste exhaustive) :

- a) Les intempéries telles que mentionnées par l'Institut national de la météorologie pendant lesquelles le travail aura été arrêté, assorties des justificatifs provenant de la station météorologique la plus proche, au-delà d'une franchise de 1 mois ;
- b) La grève générale ou la grève dans le secteur industriel concerné par le Contrat [bâtiment notamment] qui empêche le Partenaire Privé de réaliser ses obligations contractuelles, d'une durée supérieure à quinze jours consécutifs ;
- c) Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les Travaux et/ou les Prestations, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes imputables au Partenaire Privé ;
- d) Les troubles résultant de cas de Force Majeure ;
- e) En cas d'accord entre les Parties, les Modifications du Contrat dans les conditions prévues au Chapitre IX.1 du Contrat ;
- f) Sans préjudice de l' Article XII.1.3 (Evènements susceptibles de mener à la résiliation du Contrat), le retard dans l'obtention ou la non-obtention des actes, autorisations, licences et permis visés à l'Article III.1.5 (Autorisations administratives) sous réserve que ce retard ou cette non-obtention ne trouve pas son origine dans une faute du Partenaire Privé ;
- g) La suspension du Contrat dans les conditions de l'Article III.1.5 (Autorisations administratives) ou de l'Article I.7.4 (Recours contre le Contrat et ses actes détachables).

Ne seront jamais considérés comme une Cause Légitime des retards liés à une faute exclusive du Partenaire Privé ou aggravés par ce dernier ou par toute personne dont il est responsable, notamment les entreprises qu'il a sélectionnées pour réaliser une partie des prestations objets du Contrat. Dans une telle hypothèse, les sanctions prévues au Titre X (Sanctions) seront appliquées.

Lorsque le Partenaire Privé souhaite invoquer une Cause Légitime, il la notifie dans les meilleurs délais à la Personne Publique par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant (i) l'impact prévisionnel sur les délais et les conséquences financières et (ii) les mesures qu'il envisage de mettre en œuvre pour en atténuer les effets.

Dans ce cas, les Parties examinent ensemble les mesures permettant de limiter les retards dans la réalisation des Travaux, et déterminent les conséquences contractuelles et financières desdits retards dans les conditions de l'Article III.5.2.

Article III.5.2.- Conséquences de la survenance d'une Cause Légitime



[À compléter par le candidat, la Personne Publique envisage une prolongation de la période d'exécution et une durée non-modifiée du Contrat]



Titre IV - Validation des Biens, Mise en Service

Chapitre IV.1. - Procédure de Validation des Biens

Article IV.1.1.- Opérations préalables à la Validation

A chaque achèvement de Tranche seront précisés les Travaux réalisés et leur conformité par rapport au programme fonctionnel et aux engagements du Partenaire Privé.

A l'issue des Travaux de Rénovation, les Parties procèdent aux opérations de Validation des Biens. Dans ce cadre, le Partenaire Privé notifie à la Personne Publique, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins 4 (quatre) semaines à l'avance, la date fixée pour la visite préalable à la Mise en Service, laquelle peut intervenir dès que les Biens satisfont aux prescriptions du Contrat.

Le Partenaire Privé établit et communique à la Personne Publique les documents suivants, dans un délai de 10 (dix) jours calendaires avant la date prévue pour cette Visite préalable à la Validation des Biens :

- Une liste des Biens réalisés ;
- Un état de la valeur comptable de ceux-ci ;
- Un jeu de plans, sur papier et support informatisé, de tous les ouvrages (Biens ou Equipements) exécutés avec le plan de l'ensemble des réseaux ;
- La documentation technique ;
- La base de données patrimoniale
- L'ensemble des schémas et notices permettant l'exploitation et la maintenance des Biens ;
- La copie des attestations d'assurances ;
- Les rapports finaux de contrôle technique par un organisme de contrôle externe agréé et mandaté par le Partenaire Privé pour réaliser le contrôle technique des Biens.

A la suite de cette visite préalable à la Validation, un procès-verbal contradictoire de Validation sera établi et annexé au Contrat.

La Personne Publique peut s'adjoindre à ses frais les services d'un bureau d'études afin de l'assister dans les opérations de Validation.



Article IV.1.2.- Conformité – Marche à blanc - Essais

IV.1.2.1 Attestation de non contestation de la conformité

Le Partenaire Privé s'engage à obtenir l'attestation de non contestation de la conformité prévue par la réglementation et s'engage à effectuer tous les Travaux légitimement exigés par les autorités administratives compétentes pour la délivrance de cette attestation. Le Partenaire Privé justifie à la Personne Publique de l'obtention de cette attestation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

IV.1.2.2 Marche à Blanc – Essais – Tests et Epreuves

Des essais se feront d'une part avant la Réception et d'autre part après la Mise en Service afin de s'assurer du bon fonctionnement des Biens en situation d'exploitation.

Marche à blanc - Essais avant Validation

Lors des opérations préalables à la Validation, le Partenaire Privé procède aux opérations de Marche à Blanc matérialisées par des essais et des vérifications du bon fonctionnement et des performances des Biens selon le programme des essais-Marche à blanc figurant en Annexe 13.

L'objet de la Marche à Blanc matérialisée par les essais décrits par le programme d'essais figurant en Annexe 13 est de vérifier, au fur et à mesure de leur réalisation, la conformité des Biens objets de la prestation aux exigences fonctionnelles et aux objectifs de performance qui figurent au Contrat et qu'ils peuvent, à ce titre, faire l'objet d'une Validation.

Afin que la Personne Publique puisse exercer son pouvoir de contrôle, ces opérations se feront en sa présence avec, si elle le souhaite, l'assistance des experts qu'elle jugera nécessaire. La Personne Publique se conformera au calendrier proposé par le Partenaire Privé. Le Partenaire Privé adressera à la Personne Publique une convocation 10 (dix) jours avant la date prévue pour les opérations de Marche à Blanc. En cas d'absence de la Personne Publique, le Partenaire Privé adressera une deuxième convocation à la Personne Publique et s'assurera de sa bonne réception par la Personne Publique auprès d'un des Interlocuteurs Privilégiés. En cas d'absence de la Personne Publique une seconde fois, les opérations se feront hors sa présence.

Les opérations de Marche à Blanc donneront lieu à l'établissement des procès-verbaux nécessaires.

Epreuves et tests réalisés après la décision de Validation

Les épreuves et tests sont exécutés, conformément au programme de Tests et épreuves précisé en Annexe 13 dans les 6 mois suivant la décision de Validation ou à [date à définir le cas échéant].



Article IV.1.3.- Décision de Validation – Observations Bloquantes ou Non-Bloquantes

La Validation ne peut être prononcée que sous réserve de l'exécution concluante des épreuves, vérifications et/ou essais visés à l'Article IV.1.2, sauf mention contraire au procès-verbal de Validation.

Une fois les opérations préalables à la Validation effectuées, la Personne Publique prononce la Validation si les ouvrages terminés répondent aux conditions imposées par le Contrat.

Les modalités des vérifications, essais et épreuves sont précisées à l'Annexe 13.

A la suite des opérations préalables à la Validation :

- S'il est constaté que les Biens ne donnent lieu à aucune Observation de la part de la Personne Publique, la Validation est constatée par ce procès-verbal contradictoire ;

Lorsqu'il est constaté que les Biens ont été réalisés conformément aux prescriptions du Contrat mais avec la formulation d'une ou plusieurs Observations Non-Bloquantes, la Validation est constatée par procès-verbal, celui-ci faisant état des Observations émises. Dans le cas où le Partenaire Privé n'aurait pas levé les Observations Non-bloquantes dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la signature du procès-verbal, la Personne Publique pourra appliquer les pénalités prévues à l'Article III.4.3.

La levée des Observations fera l'objet d'un procès-verbal contradictoire.

La Personne Publique pourra également renoncer à exiger la levée des Observations Non-Bloquantes, en prévoyant le versement par le Partenaire Privé d'une indemnité forfaitaire dans les conditions de l'Article IV.1.6.

- S'il est constaté que les Biens donnent lieu à une ou plusieurs Observations Bloquantes, la Personne Publique peut refuser la Validation et un procès-verbal contradictoire constatant ce refus est établi.

Ces Observations Bloquantes doivent être levées dans un délai déterminé d'un commun accord entre les Parties et qui ne saurait être supérieur à 1 mois. A l'issue de ce délai, les Parties procèdent à de nouvelles opérations préalables à la Validation dans les conditions de l'Article IV.1.2.

Si, au terme de cette seconde série d'essais et vérifications, la Personne Publique constate la non-conformité des Biens aux prescriptions du Contrat du fait d'une ou plusieurs Observations Bloquantes, elle refuse la Validation.

En cas de contestation de la part du Partenaire Privé, un Expert Indépendant, désigné en application de l'Article XIII.1.1, indique si les Observations Bloquantes ont été levées et, dans la négative, les Travaux à réaliser pour y remédier.

Si l'Expert Indépendant conclut que les Observations Bloquantes n'ont pas été levées, le



Partenaire Privé doit réaliser les travaux nécessaires dans les délais proposés par l'Expert Indépendant et arrêtés d'un commun accord entre le Partenaire Privé et la Personne Publique, étant précisé qu'à l'achèvement des travaux éventuellement prescrits, il est procédé à de nouvelles opérations préalables à la Validation en présence de l'Expert Indépendant.

- Si les Observations bloquantes ne sont pas levées lors de cette visite, la Personne Publique pourra prononcer la Mise en Exécution Directe dans les conditions définies à l'Article X.2.1 ou résilier le Contrat en application de l'Article XII.1.3.

Article IV.1.4.- Effets de la Décision de Validation – Mise en Service

La Validation des Biens fait l'objet d'un procès-verbal selon le modèle fourni en Annexe 14.

La Validation des Biens et la levée des Observations ne dégagent pas le Partenaire Privé de ses responsabilités au titre de la conception ou de la construction des Biens. Le Partenaire Privé reste tenu par ses obligations de conformité au Contrat et notamment à la Notice descriptive des Travaux à réaliser (Annexe 5), et répond des vices cachés relatifs à la conception ou à la construction qui n'auraient pas été décelés lors de la Réception.

La Validation des Travaux ne saurait en rien dégager le Partenaire Privé de ses obligations contractuelles, la Personne Publique ayant la possibilité de relever l'existence de malfaçons après la Décision de Validation.

La Décision de Validation a pour effet de faire partir les délais de garanties visées à l'Article XI.2.1.

Article IV.1.5.- Mise en Service

La Mise en Service [de la Tranche N] est décidée au plus tard 48 heures après la Validation des Biens de la Tranche N. Elle est matérialisée par un procès-verbal contradictoire.

La date d'établissement de ce procès-verbal correspond à la Date Effective de Mise en Service de la Tranche N.

[Pour chacune des Tranches N, un Acte d'Acceptation de la cession de créances correspondante, établi conformément au modèle contenu dans l'Annexe 22, entrera en vigueur, pour la tranche N concernée, à la Date Effective de Mise en Service de la Tranche N.]

La Date Effective de Mise en Service marque le début de la période d'exploitation des Biens réalisés dans la Tranche de travaux considérée. En conséquence, elle déclenche le versement du Loyer afférent aux Biens. Ces termes sont dus à compter de la Date Effective de Mise en Service qui ne peut être antérieure à la Date Contractuelle de Mise en Service.

Si la Date Effective de Mise en Service d'une Tranche est postérieure à la Date Contractuelle de Mise en Service de cette Tranche, la Personne Publique applique la Pénalité stipulée à l'Article III.4.3.

Article IV.1.6.- Réfaction de prix



Si certains ouvrages ou certaines parties d'ouvrages ne sont pas entièrement conformes aux spécifications du Contrat, sans que les imperfections constatées soient de nature à porter atteinte à la sécurité, au comportement ou à l'utilisation des ouvrages, la Personne Publique peut, eu égard à la faible importance des imperfections et aux difficultés que présenterait la mise en conformité, renoncer à ordonner la réfection des ouvrages estimés défectueux et proposer au Partenaire Privé une réfection sur les prix.

Si le Partenaire Privé accepte la réfection, les imperfections qui l'ont motivée se trouvent couvertes de ce fait et ne peuvent donner lieu au prononcé d'Observations de la part de la Personne Publique.

Dans le cas contraire, le Partenaire Privé demeure tenu de réparer ces imperfections, la Validation étant prononcée sous réserve de leur correction.

Article IV.1.7.- Documents à fournir après la Validation - Récolement

Au plus tard 2 mois après la Date de Mise en Service, le Partenaire Privé procède au récolement des Biens et produit des certificats de conformité des Biens.

Les documents de récolement des travaux et les dossiers des ouvrages exécutés comportent :

- Une liste des Biens réalisés ;
- Un état de la valeur comptable de ceux-ci ;
- La documentation technique ;
- Les rapports de contrôle électrique, mécanique et photométrique des équipements réalisés ;
- L'ensemble des schémas et notices permettant l'exploitation et la maintenance des Biens ;
- Le plan détaillé des Biens ;
- La copie des attestations d'assurances.

Ces documents sont transmis à la Personne Publique au moins 21 jours avant la date proposée pour le récolement.

Le Dossier d'intervention ultérieure sur les ouvrages (D.I.U.O.) est constitué et remis dans les conditions réglementaires.

Ces documents sont régulièrement mis à jour par le Partenaire Privé et fournis à la Personne Publique dans un délai d'un (1) mois après chaque opération de travaux de modernisation ou de mise en conformité, après chaque réalisation de Biens Additionnels, ou d'opération de GER.

A défaut, les pénalités de l'Article IV.2.2 seront appliquées.

Chapitre IV.2. - Sanctions

Article IV.2.1.- Pénalités pour non-levée des Observations Non-Bloquantes



En cas de non levée des Observations Non Bloquantes dans le délai prévu à l'Article XXX et par Observation Non Bloquante, le Partenaire Privé pourra se voir infliger une Pénalité de :

- Du 1^{er} au 30^{ème} jour de retard : la pénalité journalière est de [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] ;
- A compter du 30^{ème} jour de retard : la pénalité journalière est de [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique].

Si les épreuves prévues à l'Article IV.1.2 du Contrat ne sont pas concluantes, la Pénalité pour Observations Non-Bloquantes sera appliquée à partir de la date limite fixée au procès-verbal du constat contradictoire de la non-atteinte des résultats attendus ou du délai maximal fixé à l'Article IV.1.2 jusqu'à la levée de cette Observation Non-Bloquante.

Article IV.2.2.- Pénalités de retard dans la remise des documents de récolement

Le Partenaire Privé est redevable d'une pénalité de [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par jour de retard, en cas de non production à la demande de la Personne Publique de l'un ou l'autre des documents listés à l'Article IV.1.7 dans les délais fixés par cet Article.

Article IV.2.3.- Plafond des Pénalités

Les Pénalités dues au titre du présent chapitre sont plafonnées annuellement à un montant total correspondant à [à compléter par le candidat] du montant des Coûts d'Investissement.



Titre V - Entretien-maintenance

Chapitre V.1. - Mise en œuvre et objectifs de performance

Article V.1.1.- Principes généraux

A compter de la date de prise d'effet du Contrat, le Partenaire Privé est chargé d'assurer l'exploitation technique, l'entretien, la maintenance et le renouvellement des Biens, dans le respect du Programme Fonctionnel et dans des conditions de continuité, régularité et qualité, notamment environnementale, répondant aux besoins et aux objectifs de performance fixés par la Personne Publique.

Le Partenaire Privé est responsable à l'égard des tiers de tous dommages causés par l'exploitation technique, l'entretien, la maintenance et le renouvellement des Biens.

Dans le cadre de ses missions d'exploitation technique, d'entretien, de maintenance et de renouvellement des Biens, le Partenaire Privé veille à ne pas porter atteinte à la continuité des services publics exercés au sein des Ouvrages sous peine de se voir infliger une Pénalité en application de l'Article I.9.4.

Article V.1.2.- Maintenance

La maintenance de tous les Biens objets du Contrat est assurée, pendant toute la durée du Contrat et sous son entière responsabilité, par le Partenaire Privé.

La maintenance s'entend comme l'ensemble des actions visant à garantir les fonctionnalités des Biens, leur solidité, leur conformité, leur sûreté, leur pérennité et leur esthétique en assurant les performances de disponibilité visées par le Contrat et en particulier son Annexe 10 Objectifs de Performances et son Annexe 20 Programme fonctionnel.

Pour assurer les missions qui lui sont confiées, le Partenaire Privé peut conclure avec un ou plusieurs prestataires de son choix un ou plusieurs contrat(s) de maintenance dans le respect des règles relatives à la sous-traitance. Ce(s) contrat(s) et ses/leurs annexes sont joints en Annexe 8 au Contrat au fur et à mesure de leur passation.

Le Partenaire Privé s'engage sur une politique de maintenance figurant en Annexe 6 du Contrat.

Le Partenaire Privé effectue la maintenance courante dans des conditions permettant à la Personne Publique d'assurer le contrôle des opérations et des résultats.

A défaut le Partenaire Privé se verra appliquer les pénalités prévues à l'Article V.3.1.



Chapitre V.2. - Contrôles

Article V.2.1.- Contrôle exercé par la Personne Publique

La Personne Publique dispose d'un droit de contrôle permanent sur l'exécution technique et financière du Contrat par le Partenaire Privé.

Ce contrôle, organisé librement par la Personne Publique à ses frais, comprend notamment :

- un droit d'information sur la gestion de la maintenance et du renouvellement ;
- le pouvoir de prendre toutes les mesures prévues par le présent contrat lorsque le Partenaire Privé ne se conforme pas aux obligations stipulées à sa charge.

La Personne Publique peut confier l'exécution du contrôle soit à ses propres agents, soit à des organismes qu'elle choisit. Elle peut, à tout moment, en modifier l'organisation.

Les agents ou organismes désignés par la Personne Publique disposent des pouvoirs de contrôle les plus étendus tant sur pièces que sur place.

La Personne Publique exerce son contrôle dans le respect des réglementations relatives à la confidentialité (vie privée, droits de propriété intellectuelle et industrielle du Partenaire Privé dûment justifiés par celui-ci). Elle doit veiller à la qualification et à la déontologie des personnes chargées du contrôle et s'assurer qu'il ne perturbe pas le bon fonctionnement et la sécurité du service.

Le Partenaire Privé facilite l'accomplissement du contrôle. A cet effet, il doit notamment :

- permettre à tout moment l'accès des Biens aux personnes mandatées par la Personne Publique ;
- répondre à toute demande d'information de la part de la Personne Publique consécutive à une réclamation des tiers ;
- justifier auprès de la Personne Publique des informations qu'il aura fournies, notamment dans le cadre du rapport annuel, par la production de tout document technique ou comptable utile se rapportant directement au contrat ;
- désigner un ou plusieurs représentants compétents pour répondre aux questions posées par la Personne Publique ou par toute personne mandatée par elle.

Le Partenaire Privé s'engage à répondre par écrit aux questions de la Personne Publique et à lui transmettre les documents qu'elle aura demandés dans un délai n'excédant pas quinze jours à compter de la date de réception de la demande.

En cas d'entrave par le Partenaire Privé à l'exercice du contrôle, notamment en cas de refus de communiquer les pièces prévues au Contrat ou de délais de réponse manifestement excessifs, la Personne Publique peut appliquer une pénalité au Partenaire Privé conformément à l'Article V.3.2 du Contrat.



Chapitre V.3. - Sanctions

Article V.3.1.- Pénalités liées à la période d'exploitation-maintenance

En cas de non-atteinte des performances garanties par le Partenaire Privé au titre du Contrat, le Partenaire Privé se verra appliquer les Pénalités sur performance définies ci-dessous.

a) Prestations non effectuées ou considérées comme telles

Cette catégorie regroupe :

- les défauts dans l'exécution des prestations dues au contrat (exemple : constat lors d'une visite d'un manque d'entretien des Biens, non réalisation des visites avec les organismes agréés),
- les retards lors de la mise en route ou de l'arrêt des Biens.

b) Prestations non conformes

Cette catégorie sanctionne les insuffisances ou excès par rapport aux différentes tolérances définies dans le contrat, notamment :

- Intervention pour dépannage hors délais.

c) Prestations interrompues

Cette catégorie sanctionne les prestations s'écartant de certaines limites définies en Annexe 6, limites au-delà desquelles la prestation est jugée comme interrompue, notamment :

- Non intervention pour dépannage suite à un appel

d) Rapport annuel d'exploitation et autres documents de suivi

Cette catégorie sanctionne le retard de remise :

- du rapport annuel d'exploitation,
- des tableaux de bord trimestriels,
- tout autre document du au titre du Suivi du Contrat.

e) Retour d'information suite à un dépannage.

Cette catégorie sanctionne la non-information du Partenaire Privé du résultat d'une intervention de ce dernier suite à un appel de la Personne Publique.



A compléter

Tableau de synthèse des pénalités

[ce tableau est adapté à des contrats de partenariat dans le secteur bâtementaire, il doit être adapté au regard de l'objet du contrat]

Catégorie	Montant Euros HT	Observations
a	[à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] / jour (défaut d'exécution des prestations visées au Contrat) ou [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique]/retard	Application suite au constat lors de visite des locaux techniques, et avertissement par fax ou courriel
b	[à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique]/jour (température) ou [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par intervention hors délais	Application suite au constat, ou plaintes répétitives, ou relevés de température contradictoire et avertissement par fax ou courriel
c	[à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique]/heure (température) ou [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] pour une non intervention ou [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique]/jour (non-livraison de combustible en quantité convenable)	Application dès constat et avertissement par fax ou courriel
d et e	[à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique]/ jour de retard	Application dès constat et avertissement par fax ou courriel

Toute période engagée vaut 24 heures hormis pour les pénalités comptabilisées en heures.

Dès que l'action corrective aura été réalisée par le Partenaire Privé, celui-ci devra en avvertir la Personne Publique par courrier recommandé avec accusé de réception ou tout autre moyen de



communication visé à l'Article I.3.6 permettant de donner date certaine à la transmission de cette information.

Le décompte des journées et/ou des heures se fera en fonction de la date et de l'heure du constat par la Personne Publique (à préciser dans l'envoi du courrier recommandé avec accusé de réception, fax,...) et de la date et heure de réception du retour d'information du Partenaire afin de déterminer le montant des pénalités.

Article V.3.2.- Pénalités pour retard dans la remise de documents

Le Partenaire Privé est redevable d'une pénalité de [à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par jour de retard, en cas de non production à la demande de la Personne Publique et dans les délais fixés au Contrat de l'un ou l'autre des documents listés ci-dessous :

- attestations d'assurance prévues à l'Article XI.1.2 du Contrat ;
- état de mise à jour de l'inventaire prévu à l'Article II.1.2 du Contrat ;
- rapports annuels prévus à l'Article VII.1.1 du Contrat ;
- tableaux de bord trimestriels prévus à l'Article VII.1.2 du Contrat.

Article V.3.3.- Plafond des Pénalités

Les Pénalités dues au titre du présent chapitre sont plafonnées annuellement à un montant total correspondant à [à compléter par le candidat] du montant total des loyers L2b+L2c.

Chapitre V.4. - Causes Exonératoires en phase exploitation - maintenance

Article V.4.1.- Causes Exonératoires en phase de maintenance

[à compléter ultérieurement]

Article V.4.2.- Conséquences de la survenance d'une Cause Exonératoire en phase de maintenance

[à compléter par le candidat, la Personne Publique envisage une prolongation de la période d'exécution ou une durée non-modifiée mais un mécanisme de rattrapage du Loyer, auquel cas il peut s'avérer nécessaire de produire une annexe expliquant les modalités de rattrapage du loyer]



Titre VI – Gros Entretien Renouvellement

Chapitre VI.1. - Mise en œuvre et objectifs de performances

Article VI.1.1.- Principes généraux

Pendant la durée du Contrat, le Partenaire Privé procède au Gros Entretien Renouvellement (GER) à l'identique des Biens dans le respect des lois et règlements en vigueur et selon le Programme de GER défini à l'Annexe 9, de sorte qu'au terme du Contrat, les Biens puissent être remis à la Personne Publique en bon état de fonctionnement.

L'objet du GER est :

- de garantir dans la durée la fiabilité, la maintenabilité et la disponibilité des Biens conformément aux attentes exprimées au Contrat ;
- d'adapter les Biens aux évolutions technologiques dans un contexte iso fonctionnel (obsolescence, vétusté), sous réserve d'éventuelles demandes d'évolutions formulées ;
- de permettre à la Personne Publique de disposer, en fin de Contrat, de Biens conformes aux stipulations du Contrat.

Le Partenaire Privé prend à sa charge la conception du GER, la réalisation du GER et les tests relatifs au GER.

Les opérations de GER sont conçues et réalisées de façon à minimiser les impacts sur l'exploitation des Biens, les usagers du service public (travaux de nuit, travaux d'été, utilisation des périodes de congés, utilisation des possibilités de redondance des systèmes, moyens de substitution...).

Les opérations de GER prennent en compte les exigences réglementaires.

Les opérations de GER sont envisagées dans un contexte iso fonctionnel. A ce titre, le Partenaire Privé doit, à l'issue de chaque opération GER, restituer, au minimum, toutes les fonctions et exigences pré existantes.

Le Partenaire Privé en supportera intégralement les frais et risques.

Pour assurer les missions qui lui sont confiées, le Partenaire Privé peut conclure avec un ou plusieurs prestataires de son choix un ou des contrat(s) de GER. Ce(s) contrat(s) et ses/leurs annexes sont joints en Annexe 8 au Contrat au fur et à mesure de leur passation.



Article VI.1.2.- Programme de GER

Le Partenaire Privé s'engage sur un Programme de GER conçu sur la durée du Contrat et en tenant compte des Objectifs de performance et de ses obligations en application des stipulations du Titre XII (Fin du contrat). Le Programme de GER figure en Annexe 9.

Le Partenaire Privé ne peut se prévaloir d'une insuffisance de son Programme de GER pour s'exonérer de ses obligations relatives à la disponibilité pendant l'exécution du Contrat ou de celles relatives à l'état des Biens en fin de Contrat.

Toute modification du Programme de GER non-prévue par le présent Article doit être approuvée par la Personne Publique.

Article VI.1.3.- Plan annuel de GER

Chaque année, le Partenaire Privé établit un projet de plan de GER conforme à son programme de GER. Il comprend la description des Travaux de GER envisagés pour l'année suivante, leurs durées ainsi que les dispositions visant à réduire l'impact de ces Travaux sur les usagers du service public et les riverains. Le Partenaire Privé précise le planning des Travaux de GER.

Dans l'élaboration du plan de GER, le Partenaire Privé prend en compte les évolutions imposées par tout Changement de Législation ou de Réglementation.

Le plan de GER d'une année est transmis à la Personne Publique avant le 30 septembre de l'année précédente.

Ce plan de GER fixera la date de commencement et de fin des travaux avec le détail suffisamment précis des Prestations et le montant de la réalisation des Travaux.

A la suite de cette transmission, la Personne Publique dispose d'un délai de deux mois pour faire toutes observations qu'elle juge utiles ou demander des modifications notamment en matière de travaux tiers ou de travaux de rénovation plus généraux. Le Partenaire Privé effectue, à ses frais, les études, réunions et diligences correspondantes.

Au plus tard un mois avant le 31 décembre de l'année en cours (année n), le plan de GER est établi d'un commun accord entre les Parties sur la base du projet de plan en tenant compte des éventuelles demandes et observations de la Personne Publique.

Une fois validé par les Parties, il devient le plan de GER pour l'année n+1.

En cas de Travaux au-delà des stipulations du Programme de GER rendus nécessaires par les constats techniques réalisés, il est fait application du Titre IX du Contrat.

Les éventuels différends entre les Parties sont réglés conformément au Titre XIII du Contrat.

Article VI.1.4.- Compte de GER



Le Partenaire Privé tient ou fait tenir par le Prestataire en charge des Prestations de GER, une comptabilité spécifique relative au GER permettant de retracer les chroniques :

- des versements effectués par la Personne publique au titre de la composante forfaitaire du Loyer de GER prévue à l'Article VIII.1.3;
- des décaissements effectués par le Partenaire Privé à l'occasion des travaux de GER.

Les sommes versées sur ce compte sont placées par le Partenaire Privé ou son Prestataire sur des comptes de dépôts à terme avec capital garanti.

Les dépenses par opération sont justifiées, soit par une facture, soit par un détail du temps passé par le personnel intervenant valorisé en fonction du coût du personnel.

Au terme normal ou anticipé du Contrat, le solde créditeur du compte de réserve dédié au GER tel que figurant dans les livres de compte du Partenaire Privé ou de son Prestataire en charge des Prestations de GER est restitué dans son intégralité à la Personne publique.

Le montant de la dotation forfaitaire annuelle de GER est calculé sur la base du Programme de GER défini à l'Annexe 9.

A l'occasion du GER, le Partenaire Privé utilise les matériaux et techniques issus d'innovations technologiques dès lors qu'il n'en résulte pas, globalement, une augmentation significative des coûts du Partenaire Privé.

Chapitre VI.2. - Contrôles

Article VI.2.1.- Contrôle des Travaux réalisés au titre du GER - Vérification

Chaque année au cours du premier trimestre de l'année civile et avant remise du rapport annuel, les Parties se rencontrent afin de vérifier la conformité des travaux de GER effectués par le Partenaire Privé avec les prescriptions contractuelles et le Plan de GER de l'année précédente. Cette Vérification donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal contradictoire de Vérification.

Lors de cette Vérification, la Personne Publique pourra faire des Observations Bloquantes ou des Observations Non-Bloquantes.

En cas d'Observations Bloquantes, le Loyer L2c est suspendu jusqu'à la levée de ces Observations Bloquantes.

Les Observations Non-Bloquantes sont mentionnées dans le procès-verbal de Vérification.

Dans le cas où le Partenaire Privé n'aurait pas levé les Observations Non-Bloquantes dans un délai fixé dans ledit procès-verbal ou à défaut dans le délai de 15 jours à compter de la signature du procès-verbal de Vérification, la Personne Publique appliquera les Pénalités prévues à l'Article VI.3.1.

La Personne Publique pourra également renoncer à exiger la levée des Observations Non-Bloquantes en concluant un avenant prévoyant une réduction du Loyer L2c en conséquence.



La levée des Observations Bloquantes et des Observations Non-Bloquantes fera l'objet d'un procès-verbal contradictoire.

Les éventuelles nouvelles procédures d'utilisation des Biens suite aux opérations de GER sont fournies par le Partenaire Privé à la Personne Publique. Si des actions de formation du personnel de la Personne Publique sont nécessaires, celles-ci sont à la charge du Partenaire Privé.

Article VI.2.2.- Contrôle des dépenses engagées au titre du GER

Les modalités de contrôle de la Personne Publique sur l'utilisation des fonds du compte de réserve GER sont détaillées en Annexe 19. Les évolutions du compte de réserve GER (entrées, montants et objets des opérations de renouvellement d'une part et de gros entretien d'autre part et solde de fin d'exercice) sont portées à la connaissance de la Personne Publique par le biais d'une reddition annuelle détaillant les sommes dépensées au titre de l'année, les sommes résiduelles restant en réserve et les produits financiers résultant du placement de trésorerie disponible sur ce compte.

Les écritures de sorties sont dûment justifiées :

- par des factures justifiant le prix des équipements (et le cas échéant de leur installation) ;
- et, le cas échéant, par des coûts horaires de personnel et des nombres d'heures travaillées lorsque le personnel du Partenaire Privé est responsable de l'installation.

Le compte de réserve GER est alimenté par les sommes correspondantes au montant du Loyer L2c et aux produits financiers résultant des placements de trésorerie.

A la fin anticipée ou non du Contrat, l'éventuel solde positif sera intégralement reversé à la Personne Publique. Son éventuel solde négatif restera, dans tous les cas, à la charge du Partenaire Privé.

L'état du compte de réserve GER fera l'objet d'une reddition annuelle qui sera communiquée à la Personne Publique dans le cadre du compte-rendu financier prévu à l'Article VII.1.1 (Rapport annuel).

Les dépenses de GER devront être justifiées et feront l'objet d'une retranscription spécifique dans le rapport annuel comportant notamment un récapitulatif des dépenses engagées sur la période définie ci-dessus en cours.

Chaque fin d'année, à une date convenue entre les Parties, et à tout moment sur demande de la Personne Publique, le Partenaire Privé présentera à celle-ci un point sur le déroulement du GER indiquant :

- les opérations de GER effectuées depuis le début du contrat
- les opérations de l'année civile écoulée
- le solde présent pour la période en cours.



Chapitre VI.3. - Sanctions

Article VI.3.1.- Sanction en cas de non-levée des Observations Non-Bloquantes consécutives aux opérations de Vérification

En cas de non-levée des Observations Non-Bloquantes visées à l'Article VI.2.1 dans les conditions et délais de cet Article, le Partenaire Privé encourt des Pénalités d'un montant de [à compléter par le candidat, montant par jour de retard calculé en fonction d'un pourcentage du montant des Travaux réalisés en application du Plan annuel de GER faisant l'objet de la Vérification].

Ces pénalités ne sont pas dues :

- En cas de décision des Parties de ne pas réaliser les Travaux dans le cadre du Comité de Revue ou
- En cas de Cause Légitime ou de Cause Exonératoire ne permettant pas de réaliser les Travaux dans les délais impartis. Dans ce dernier cas, le Partenaire Privé reste tenu d'effectuer les Travaux de GER prévus.

Dans l'hypothèse où le Comité de Revue décide d'avancer ou de retarder la réalisation de certains Travaux par rapport au Plan de GER initialement prévu, les Parties se réunissent sans délai pour convenir d'une adaptation des coefficients de vétusté de manière à tenir compte de ce décalage.

Dans les 5 (cinq) dernières années du Contrat, la Personne Publique peut appeler la Garantie prévue à l'Article XI.2.2 pour obtenir le paiement des sommes dues au titre du présent Article.

Le retard dans la réalisation des travaux de GER ayant traits au clos et au couvert, à l'enveloppe des bâtiments et/ou aux aménagements extérieurs, dont l'achèvement n'a pu intervenir dans l'année de programmation du fait de conditions météorologiques significativement défavorables constatées par les Parties à la suite d'une information faite par le Partenaire Privé à la Personne Publique ne donnera pas lieu au versement de la pénalité visée ci-dessus sur l'année de programmation. Ces travaux seront reportés sur l'année d'après.

Les Travaux reportés ne peuvent à nouveau bénéficier des stipulations de l'alinéa précédent pour leur réalisation lors de l'année suivant l'année de programmation.

Article VI.3.2.- Pénalités en cas de retard dans la transmission du Plan annuel de GER

En cas de retard dans la transmission du Plan annuel de GER visé à l'Article VI.1.3, les Pénalités suivantes seront applicables :

[à compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum et d'une périodicité fixés par la Personne Publique]



Article VI.3.3.- Plafond des Pénalités

Les Pénalités dues au titre du présent chapitre sont plafonnées annuellement à un montant total correspondant à [à compléter par le candidat] du montant total des loyers L2b+L2c.

Chapitre VI.4. - Causes Exonératoires

Article VI.4.1.- Causes Exonératoires applicables au GER

[A compléter ultérieurement]

Article VI.4.2.- Conséquences de la survenance d'une Cause Exonératoire en phase de GER

[à compléter par le candidat, la Personne Publique envisage une prolongation de la période d'exécution ou une durée non-modifiée mais un mécanisme de rattrapage du Loyer]



Titre VII - Information de la Personne Publique par le Partenaire Privé

Chapitre VII.1. - Documents à transmettre à la Personne Publique

Article VII.1.1.- Rapport annuel du Partenaire Privé

Le Partenaire Privé remet à la Personne Publique avant le (date à déterminer) de chaque année, un rapport portant sur l'exercice précédent et comportant deux parties :

VII.1.1.1 Compte-rendu financier

Le Partenaire Privé fournira les éléments financiers dès qu'ils seront disponibles et au plus tard dans un délai de (cent quatre-vingt) 180 jours suivant la clôture de chaque exercice comptable.

Le Compte-rendu financier comprendra notamment les éléments suivants :

- a) les bilans (et leurs annexes) et comptes de résultat audités et certifiés par le commissaire aux comptes ;
- b) les rapports du commissaire aux comptes relatif à la certification des comptes annuels concernés ;
- c) et en tout état de cause, si les données économiques et comptables suivantes n'étaient pas indiquées clairement dans les documents listés ci-avant :
 - Les données utilisées pour les révisions et indexations contractuelles et les justifications des prestations extérieures facturées à l'exploitation ;
 - Un récapitulatif des facturations trimestrielles faisant apparaître les différentes composantes de la Rémunération du Partenaire Privé (composantes du Loyer, recettes garanties et additionnelles, intéressement) et des éventuelles pénalités ;
 - Une liste des opérations de GER (valorisées) de l'année conformément au Plan de GER et un état du fonds de réserve GER ;
 - Une liste des opérations de maintenance ou une copie du Compte-rendu financier du Partenaire Privé du Contrat d'Exploitation et Maintenance faisant apparaître cette liste ;
 - Les ratios annuels de rentabilité économique et de rentabilité interne du projet imposés par les prêteurs et les actionnaires (rentabilité des fonds propres) tels que décrit dans l'Annexe 22 ;



- la part d'exécution du contrat confiée à des PME tunisiennes conformément à l'engagement du Partenaire Privé ;
- d) Une présentation des méthodes et des éléments de calcul économique retenus pour la détermination des produits et charges imputés au compte de résultat de l'exploitation, avec, le cas échéant, la mention des changements, exceptionnels et motivés, intervenus au cours de l'exercice dans ces méthodes et éléments de calcul.

VII.1.1.2 **Compte-rendu technique [à adapter en fonction de l'objet du contrat]**

a) Informations relatives aux performances énergétiques

- Les consommations énergétiques, distinguées par énergie (électricité, gaz, bois...) et par usage (chauffage, eau chaude sanitaire, cuisine, électricité spécifique...) et présentées en énergie primaire et énergie finale ;
- La production d'énergies renouvelables, distinguée par source d'énergie (biomasse, solaire...) et par type d'énergie (électricité, thermique...) et présentée en énergie finale ;
- Par installation de production de chaleur : l'énergie consommée, la chaleur produite, les rendements et coefficients de performance ;
- Les émissions de gaz à effet de serre exprimées en Tonne équivalent Carbone (TeqC), dues aux consommations d'énergie ;
- Les propositions d'optimisation des contrats de fourniture de gaz et d'électricité.

b) Informations relatives à la maintenance

- Liste des principales opérations de maintenance courante effectuées sur les Biens et Ouvrages ;
- Nombre et nature des dépannages effectués d'urgence au cours de l'exercice ;
- Commentaire général sur l'état des Biens et Ouvrages et synthèse des informations concernant l'évolution de cet état depuis l'exercice précédent ;
- Copie de tous les procès-verbaux des contrôles réglementaires réalisés ;
- Analyse sur les insuffisances éventuelles des Biens et Ouvrages pour répondre aux besoins des usagers ou pour appliquer la réglementation en vigueur, avec rappel des propositions formulées sur l'exercice précédent par le Partenaire Privé pour remédier à ces insuffisances ;
- Compte-rendu de la veille technologique effectuée au cours de l'exercice au titre de l'Article IX.1.6 ;



- Etat des principales interruptions ou insuffisances dans les prestations, avec indication de leur importance (nombre d'utilisateurs et durée), leur cause et leur localisation ;
 - Nombre de plaintes adressées par les utilisateurs ou les fournisseurs à la Personne Publique et transmises au Partenaire Privé au sujet de la qualité du service, des erreurs de facturation, des délais d'intervention, ainsi que les mesures prises ou proposées par le Partenaire Privé à la suite de ces plaintes.
- c) Bilan des travaux et du GER
- Liste des ouvrages et Biens mis en service dans l'année et mis hors service ;
 - Mise à jour de l'inventaire des Biens ;
 - Liste des travaux de construction en indiquant de façon précise l'état d'avancement du programme de travaux de construction ;
 - Liste détaillée des travaux (illustrées de photos des équipements antérieurement et postérieurement aux travaux) de renouvellement, de mise en conformité et de grosses réparations réalisés pendant l'exercice, en indiquant de façon précise l'état d'avancement du programme de travaux de renouvellement décrits en annexe 13.
- d) Situation du personnel
- Liste des emplois et des postes utilisés par le Partenaire Privé ainsi que le nombre et la qualification des agents qui sont intervenus pendant l'exercice ;
 - Liste des accidents de travail significatifs survenus au cours de l'exercice ;
 - Observations éventuelles formulées par la Personne Publique ou l'inspection du travail, notamment pour ce qui concerne la sécurité des ouvrages, Biens et équipement.

Le Partenaire Privé tient à disposition de la Personne Publique les feuilles d'imputation horaires et nominatives du personnel d'exploitation intervenant sur le périmètre.

Article VII.1.2.- Tableaux de bord trimestriels

À l'issue de la période de Rénovation et jusqu'à la fin du Contrat, le Partenaire Privé remet à la Personne Publique chaque trimestre un tableau de bord, portant sur le trimestre précédent et comportant obligatoirement a minima les informations suivantes :

- le taux de disponibilité des Biens,
- la consommation d'énergie,
- la production d'énergie renouvelable,
- les indications relatives aux respects des Performances,



- les interventions effectuées,
- les pénalités auxquelles le Partenaire Privé a été soumis.

Chapitre VII.2. - Sanctions

Article VII.2.1.- Sanction en cas de retard dans la transmission du Rapport annuel

En cas de retard dans la transmission du Rapport annuel, les pénalités suivantes seront applicables :

[A compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum et d'une périodicité fixés par la Personne Publique]

Article VII.2.2.- Sanction en cas de retard dans la transmission des Tableaux de bord trimestriels

En cas de retard dans la transmission des Tableaux de bord trimestriels, les pénalités suivantes seront applicables :

[A compléter par le candidat sur la base d'un montant minimum et d'une périodicité fixés par la Personne Publique]

Article VII.2.3.- Plafond des Pénalités

Les Pénalités dues au titre du présent chapitre sont plafonnées annuellement à un montant total correspondant à [à compléter par le candidat] du montant total des loyers L2b+L2c.



Titre VIII - Clauses financières

Chapitre VIII.1. - Rémunération

Article VIII.1.1.- Principes

En contrepartie des prestations réalisées dans le cadre du Contrat, la Personne Publique verse au Partenaire Privé une Rémunération (R) composée d' :

- [Loyer Investissement (L1')];
- un Loyer d'Investissement (L1) intégrant et distinguant les coûts d'investissement et de financement, supportés par le Partenaire privé ;
- un Loyer entretien et maintenance (L2) intégrant l'ensemble des coûts des Prestations d'entretien-maintenance supportés par le Partenaire Privé.

La Rémunération (R) versée par la Personne Publique sera diminuée, dans les conditions de l'Article VIII.1.4, des Pénalités au titre du présent contrat (P).

La Rémunération hors taxe versée au Partenaire Privé est indiquée par la formule suivante :

$$R = (L1' + L1) + L2 - P$$

Article VIII.1.2.- Pré-Loyer Investissement (L1') et Loyer Immobilier (L1)

VIII.1.2.1 [Pré-Loyer Investissement (L1') si pertinent]

Le pré-Loyer Investissement est versé par la Personne Publique au Partenaire Privé, trimestriellement, à compter de la première Date Effective de Mise en Service et jusqu'à la dernière Date Effective de Mise en Service, selon l'échéancier fixé en Annexe 22. Il est égal à [à compléter]. Il est destiné à couvrir les coûts d'investissements et de financement de la Tranche 1 entre la Date Effective de Mise en Service de cette Tranche et jusqu'à la Date Effective de Mise en Service de la dernière Tranche.]

VIII.1.2.2 .Loyer d'Investissement (L1)

Le Loyer d'Investissement (L1) est une composante forfaitaire et non indexée couvrant les coûts d'investissement et de financement du contrat. Il se décompose en deux sous-loyers décrits ci-dessous :

- L1a – Investissement :
Cette partie couvre le remboursement des Coûts d'Investissement Initiaux (L1a') et des Frais Financiers Intercalaires (L1a'') selon la décomposition de l'Annexe 22 du Contrat. Le loyer sera calculé et payé trimestriellement.



- L1b – Financement :

Cette partie couvre le financement en période d'exploitation décomposé en coûts financiers dus aux intérêts bancaires (L1b') et en coûts financiers dus à la rémunération des Fonds propres (L1b'') selon la décomposition prévue à l'Annexe 22 du Contrat. Le loyer sera calculé et payé trimestriellement.

Article VIII.1.3.- Loyer Entretien-Maintenance (L2)

VIII.1.3.1 Composition du Loyer (L2)

Le Loyer (L2) est une composante forfaitaire et indexée couvrant les coûts trimestriels d'entretien-maintenance, GER et de structure du contrat. Le Loyer (L2) correspond à l'addition des sous-loyers décrits ci-dessous :

- L2a – Frais de structure : il couvre les frais de gestion administrative et de structure du Partenaire Privé en période d'exploitation ;
- L2b – Entretien-Maintenance courante : il couvre les coûts trimestriels d'entretien-maintenance ;
- L2c – Gros Entretien et Renouvellement : il couvre les coûts trimestriels de dotations aux provisions pour le Gros Entretien et Renouvellement ;

VIII.1.3.2 Indexation du Loyer (L2)

Les termes L2a, L2b et L2c sont révisés chaque année selon les formules d'indexation définies dans l'Annexe 22 du Contrat.

Article VIII.1.4.- Modalités de paiement des Pénalités

Les Pénalités au titre du présent contrat font l'objet d'un titre de recettes émis par la Personne Publique.

Le montant des pénalités ne pourra faire l'objet d'aucune compensation avec la composante L1 de la Rémunération faisant l'objet d'une cession de créances acceptée par la Personne Publique.

Le Partenaire Privé paie directement à la Personne Publique les pénalités relatives au non-respect de ses obligations contractuelles au titre de la période de construction, définies notamment au Chapitre III.4 du Contrat. A défaut, la Personne Publique pourra mettre en œuvre la garantie visée à l'Article XI.2.1 ou par compensation sur les loyers.

Pour le paiement des autres Pénalités, la Personne Publique procède à une compensation sur le terme du loyer L2 suivant la prise d'effet de la Pénalité. Toutefois, le terme L2 après compensation ne peut jamais être négatif. Si tel devait être le cas, le montant n'ayant pas pu être compensé le sera sur les échéances suivantes ou sur la partie du Loyer L1 ne faisant pas l'objet d'une acceptation par la Personne Publique.



Article VIII.1.5.- Modalités de paiement de la Rémunération

En cas de retard de paiement par la Personne Publique de toute somme due au titre du présent Article, elle supporte de plein droit les intérêts de retard au Taux d'Intérêts Moratoires entre la date d'échéance et la date de mandatement.

VIII.1.5.1 Principes

Le Loyer est payé trimestriellement par la Personne Publique à terme échu, dans les conditions de l'Annexe 22.

L'année de référence est l'année civile.

La facture correspondant à la Rémunération due au titre du trimestre civil est adressée par le Partenaire Privé à la Personne Publique 40 jours avant la fin du trimestre civil concerné, afin que le paiement par la Personne Publique intervienne au plus tard le dernier jour ouvré du trimestre civil concerné. Dans le cas où la date de la dernière échéance de paiement (au terme du Contrat) ne correspond pas au dernier jour ouvré d'un trimestre civil, la facture du dernier Loyer sera adressée par le Partenaire Privé à la Personne Publique 40 jours avant la date de fin du Contrat, afin que le paiement par la Personne Publique intervienne au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de fin du Contrat.

L'avis d'échéance doit être établi en fonction de la décomposition du Loyer définie au Contrat.

VIII.1.5.2 [Paiement du pré-Loyer L1' si pertinent, en cas de mise en service partielle]

Le pré-Loyer Investissement L1' est payé trimestriellement au Partenaire Privé à compter de la première Date Effective de Mise en Service et jusqu'à la dernière Date Effective de Mise en Services, suivant les dates et les montants figurant dans l'échéancier prédéterminé joint en Annexe 22.

La facture correspondant à chaque trimestre est adressée par le Partenaire Privé à la Personne Publique, le premier jour de chaque trimestre, sauf pour le premier trimestre, pour lequel la facture est adressée à la Date Effective de Mise en Service de la première Tranche.

VIII.1.5.3 Paiement du Loyer L1

Le loyer L1 est payé trimestriellement à terme échu à compter de la dernière Date Effective de Mise en Service. La première et la dernière échéance sont corrigées au prorata temporis.

VIII.1.5.4 Paiement du Loyer L2

Le loyer L2 est payé trimestriellement à terme échu à la fin de chaque trimestre civil à compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat et selon l'échéancier prévu en Annexe 22. La première et la dernière échéance sont corrigées au prorata temporis.

VIII.1.5.5 Modalités de paiement

Les avis d'échéance afférents au paiement sont établis en un original et 3 copies portant, outre les mentions légales, les indications suivantes :



- Le nom et l'adresse du Partenaire Privé ;
- Le numéro d'immatriculation fiscale ou de registre du commerce de la société ;
- Numéro de l'avis d'échéance et date d'établissement ;
- Le numéro du compte bancaire ou postal ;
- La valeur des taux et les indices ou paramètres d'indexation ;
- Les prestations effectuées ;
- Les montants respectifs HT correspondant :
 - à chacune des composantes L1', L1a, L1b, L2a, L2b, L2c de la rémunération ;
 - aux éventuelles Sanctions, celles-ci n'étant pas soumises à TVA ;
 - aux Recettes Annexes ;
- Le montant total HT de l'avis d'échéance révisé ;
- Le(s) taux et le(s) montant(s) de la TVA ;
- Le montant total de l'avis d'échéance TTC, en chiffres et en lettres.

L'avis d'échéance doit détailler les prestations facturées et être accompagné des pièces justificatives.

La Personne Publique procède au mandatement des avis d'échéances émises dans un délai de 30 jours maximum à compter de la date de réception des avis d'échéances et des pièces justificatives.

VIII.1.5.6 Modalités de refacturation

Les modalités de refacturation, concernant notamment certains impôts et taxes visés à l'Article VIII.2.1, sont les suivantes : le Partenaire Privé, s'il dispose du justificatif d'un montant refacturé, adresse une facture à la Personne Publique quarante (40) jours avant l'exigibilité du montant à payer, afin que la Personne Publique s'acquitte des sommes dues au plus tard à la date d'exigibilité de ladite facture.

Le Partenaire Privé, s'il ne dispose pas du justificatif du montant à payer quarante (40) jours avant la date d'exigibilité dudit montant, adressera à la Personne Publique une facture dans les plus brefs délais suivant la réception du justificatif. Cette facture intégrera les frais de portage du financement qui seront déterminés sur la base du Taux d'Intérêts Moratoires entre la date effective du paiement de ces montants et la date d'échéance de la facture qui intervient quarante (40) jours à compter de la réception par lettre recommandée avec accusé de réception de ladite facture par la Personne Publique. Le délai entre la réception du justificatif du montant à payer par le Partenaire Privé et l'envoi de la facture à la Personne Publique ne saurait excéder cinq (5) jours. En cas de retard, la quote-part des frais de portage due à ce retard ne sera pas intégrée à la facture adressée à la Personne Publique.



Chapitre VIII.2. – Fiscalité - Comptabilité

Article VIII.2.1.- Fiscalité liée aux Ouvrages

Les impôts, taxes et redevances qui seraient éventuellement dus à raison de la réalisation de l'investissement et du financement seront :

- soit acquittés directement par la Personne Publique si elle en est le redevable légal,
- soit acquittés par le Partenaire privé et refacturés immédiatement à la Personne Publique.

Les possibilités d'exonération seront au préalable envisagées en concertation avec la Personne Publique conformément à la législation en vigueur. La Personne Publique pourra être amenée à effectuer les démarches nécessaires auprès des autorités compétentes.

Le cas échéant, les montants qui seraient refacturés immédiatement à la Personne Publique par le Partenaire Privé seront majorés du montant de la TVA qui serait éventuellement applicable.

De tels impôts et taxes pourront, toutefois, être intégrés dans le montant à financer à la demande expresse et écrite de la Personne Publique, dans la limite de la disponibilité des crédits accordés.

Il est toutefois précisé que les frais afférents à la demande de permis de construire sont à la charge du Partenaire Privé et inclus dans le montant à financer.

Article VIII.2.2.- Fiscalité liée à la personne du Partenaire Privé

Le Partenaire Privé conservera à sa charge tous les impôts, taxes, redevances et contributions afférents à sa personne juridique et à son exploitation.

Les éventuels impôts, taxes, frais, droits et honoraires, existants ou à venir relatifs à l'enregistrement ou à la publication du Contrat seront pris en charge par le Partenaire Privé.

Article VIII.2.3.- Changement de loi

En cas de création de taxes, d'impôts, de redevances ou de contributions s'ajoutant ou se substituant aux taxes mentionnées au Contrat, ces taxes seront soumises au même régime qu'exposé ci-dessus et seront donc selon les cas soit conservées à la charge du Partenaire Privé, soit refacturées à la Personne Publique, selon qu'elles constituent des taxes, impôts, redevances et contributions propres aux Ouvrages ou à la personne juridique du Partenaire Privé.

Article VIII.2.4.- Normes comptables

Le Partenaire Privé supporte toutes les conséquences financières d'un changement des normes comptables, en ce incluses les règles de déductibilité des intérêts du résultat net de la société, notamment celles afférentes aux Contrats de Partenariat.



Chapitre VIII.3. - Financement

Article VIII.3.1.- Principes

Le Partenaire Privé assure à ses risques et périls, dans les conditions définies par le Contrat, le financement de la construction et la réhabilitation des Biens.

Le plan de financement du Partenaire Privé ainsi que les montants et l'échéancier prévisionnel de versement de l'ensemble des Financements figurent à l'Annexe 22.

En cas de recours à des Instruments de Dette, le Partenaire Privé transmet à la Personne Publique au plus tard deux (2) mois à compter de la Date d'Entrée en Vigueur une copie certifiée conforme des contrats signés relatifs à ces Instruments de Dette, accompagnée d'une attestation du ou des Arrangeur(s) des Instruments de Dette :

- confirmant la signature et l'entrée en vigueur de ces contrats ;
- l'acceptation inconditionnelle de l'ensemble des termes et conditions du Contrat ;
- l'absence de conditions préalables aux tirages sur les Instruments de Dette qui seraient incompatibles avec la bonne exécution du Contrat.

Faute pour le Partenaire Privé d'avoir transmis cette attestation dans le délai de deux (2) mois susmentionné, la Personne Publique peut résilier le Contrat pour faute du Partenaire Privé dans les conditions prévues à l'Article XII.1.3.

Article VIII.3.2.- Mise en place des instruments de couverture de taux

VIII.3.2.1 Date de Fixation des Taux

Les taux bancaires applicables sont fixés selon les modalités prévues à l'Annexe 22.

VIII.3.2.2 Mécanisme de Fixation des Taux

A la Date de Fixation des Taux, les Parties arrêtent d'un commun accord un taux de référence établi selon les principes suivants :

- des taux de référence seront proposés par le Partenaire Privé sur la base du modèle financier indicatif ;
- les taux de référence devront faire l'objet d'une validation par la Personne Publique, cette dernière se réservant la possibilité d'entreprendre une validation parallèle par utilisation du modèle financier ou par consultation d'établissements bancaires ;
- à cette fin, un échange avec la Personne Publique interviendra préalablement à la Date de Fixation des Taux à l'initiative du Partenaire Privé ou à l'initiative de la Personne Publique.



La fixation des taux aura lieu au plus tôt à la date d'épuisement des voies de recours contre le Contrat, l'Acte d'Acceptation, la convention tripartite ainsi que leurs actes détachables et au plus tard à la dernière Date Effective de Mise en Service sauf accord entre les Parties.

Si la Personne Publique décide de fixer les taux à une date de son choix entre (i) la date de purge des recours contre le Contrat, l'Acte d'Acceptation, l'Accord Direct ainsi que leurs actes détachables et (ii) la dernière Date Effective de Mise en Service, elle pourra opter pour une fixation des taux partielle du Montant à Financer prévisionnel estimé à la date de fixation anticipée. Elle devra dans ce cas préciser la part du Montant à Financer prévisionnel sur lequel portera la fixation anticipée, et qui sera au maximum de [95]% de ce Montant à Financer prévisionnel. Le solde du Montant à Financer définitif fera l'objet d'une couverture de taux à la dernière Date Effective de Prise de Possession, étant entendu qu'à cette date la Personne Publique pourra demander à la Banque de Couverture l'application d'un taux fixe unique à la totalité du Montant à Financer, auquel cas la Personne Publique prendra à sa charge l'éventuelle perte ou gain de recalage/décalage de la Couverture de Taux en résultant.

Le mécanisme de fixation des taux est détaillé dans l'Annexe 23.

Chapitre VIII.4. - Refinancement - Gains de Refinancement

Article VIII.4.1.- Obligation d'information de la Personne Publique

Le Partenaire Privé s'engage à informer la Personne Publique avant tout projet de Refinancement, étant entendu que ce Refinancement ne peut avoir comme conséquence une augmentation des Loyers.

Le Partenaire Privé transmet à la Personne Publique tout projet de Refinancement, ce dernier devant être accompagné (i) d'une copie du modèle financier y afférent audité sur sa cohérence mathématique et ses aspects comptables et fiscaux, (ii) de la note d'hypothèses ayant été utilisée pour bâtir ledit modèle financier mentionnant les évolutions en termes d'hypothèses par rapport au modèle financier et (iii) d'une note justifiant que la modification envisagée n'est pas de nature à compromettre la bonne exécution du Contrat.

Article VIII.4.2.- Agrément du Refinancement par la Personne Publique

La Personne Publique a le droit d'analyser toute documentation y afférente avant de donner son accord au projet de Refinancement, au plus tard dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de tous les documents de Refinancement, étant entendu que la Personne Publique ne peut s'opposer à la mise en œuvre d'un Refinancement que dans l'hypothèse où sa mise en œuvre serait susceptible de compromettre la bonne exécution du Contrat.

En cas d'opposition de la Personne Publique audit projet, le Partenaire Privé y renonce, sans préjudice de l'application des stipulations de l'Article XIII.1.2 (Litiges).



En l'absence de réponse de la Personne Publique dans le délai de deux (2) mois précité, le Refinancement envisagé est réputé être refusé.

Article VIII.4.3.- Recherche de Refinancement

Le Partenaire est soumis à une obligation de recherche de gains de Refinancement. Afin de permettre à la Personne Publique de s'assurer du respect de cette obligation, le Partenaire transmet à la Personne Publique à sa demande, et à défaut au moins une fois tous les quatre (4) ans une note permettant l'évaluation de la mise en place d'un Refinancement.

Article VIII.4.4. - Modalités de partage des gains de Refinancement

Tout Gain de Refinancement sera partagé entre la Personne Publique et le Partenaire Privé selon la clef de répartition suivante :

- Pour le Premier Refinancement : vingt-cinq (25) pour cent pour le Partenaire Privé et soixante-quinze (75) pour cent pour la Personne Publique [taux à discuter avec le candidat].
- Pour les Refinancements suivants : quarante (40) pour cent pour le Partenaire Privé et soixante (60) pour cent pour la Personne Publique [taux à discuter avec le candidat].

La part du Gain de Refinancement revenant à la Personne Publique lui est, si le nouvel instrument de dette le permet, à son choix, soit versée en une seule fois lors de la conclusion du Refinancement, soit versée par l'intermédiaire d'une diminution du Loyer L1, étant précisé que le pourcentage de réduction du Loyer engendré par cette économie sera appliqué à chaque échéance de Loyer restant à courir à compter de la première échéance de Loyer qui suit ce refinancement (étant précisé que la réduction de la première échéance de Loyer qui suit la date de refinancement se fera au prorata temporis du nombre de jours entre ces deux dates). Les Parties peuvent toutefois d'un commun accord décider de modalités de déduction de la part du Gain de Refinancement revenant à la Personne Publique autres que celles prévues au présent alinéa.

Article VIII.4.5.- Négociation de bonne foi

La Personne Publique et le Partenaire Privé s'engagent à négocier de bonne foi en vue de la détermination de la base et des méthodes de calcul du Gain de Refinancement et sur les modalités d'ajustement de la Rémunération le cas échéant.

Chapitre VIII.5. – Cession de créances

Article VIII.5.1.- Cession de créances par le Partenaire Privé



Le Partenaire Privé a la possibilité de céder les créances qu'il détient sur la Personne Publique au titre du Contrat à tout établissement bancaire de son choix conformément à la réglementation en vigueur.

Le Partenaire Privé peut céder notamment sa créance représentée par (i) le montant du Loyer L1, ainsi que (ii) les indemnités de résiliation associées.

Article VIII.5.2.- Acceptation de la cession de créances

La Personne Publique s'engage à accepter la cession aux Prêteurs :

- des créances régulièrement cédées que détient le Partenaire Privé sur la Personne Publique dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ;
- ainsi que de la partie de l'indemnité due au Partenaire Privé en cas de fin anticipée, partielle ou totale, du Contrat correspondant à la partie des Loyers cédés et acceptés visés au premier tiret ci-dessus, y compris les frais de débouclage des Instruments de Couverture associés.

Cette cession de créances sera notifiée à la Personne Publique et acceptée par cette dernière sous condition suspensive de la Mise en Service [de la dernière Tranche]. La Mise en Service [de la dernière Tranche] vaut constatation par la Personne Publique que les investissements ont été réalisés conformément aux stipulations du Contrat.

A compter de la Mise en Service [de la dernière Tranche], et à moins que le cessionnaire, en acquérant ou en recevant la créance, n'ait agi sciemment au détriment de la Personne Publique, aucune compensation ni aucune exception fondée sur les rapports personnels de la Personne Publique avec le Partenaire Privé, telles que l'annulation, la résolution ou la résiliation du Contrat, ne peut être opposée au cessionnaire, excepté la prescription des créances dans les conditions fixées par la loi.

Pour les besoins de la notification visée au présent Article, le comptable public ou l'agent comptable assignataire désigné par la Personne Publique est [à compléter ultérieurement si pertinent]



Titre IX - Evolution du Contrat

Chapitre IX.1. - Principes généraux en cas de Modifications

Si, au cours de l'exécution du Contrat, il paraît opportun ou intéressant à une Partie de modifier les Prestations, les Parties se rencontrent afin d'analyser l'opportunité et les conditions de mise en œuvre de la Modification.

Dans l'intérêt du service public et plus généralement pour tout motif d'intérêt général, la Personne Publique dispose de la faculté, de sa propre initiative ou sur proposition du Partenaire Privé, de modifier certains aspects du Contrat sans en bouleverser l'économie générale.

Avant toute mise en œuvre de la Modification, qu'elle soit de l'initiative de la Personne Publique ou proposée par le Partenaire Privé à cette dernière, les Parties se rapprochent pour détailler son contenu, ses modalités de réalisation et l'impact de sa mise en œuvre sur les obligations mises à la charge du Partenaire Privé au titre du Contrat.

Les frais d'élaboration de ce rapport sont pris en charge selon les modalités suivantes :

- en cas de modification demandée par la Personne Publique et, dans l'hypothèse d'un accord des Parties sur la mise en œuvre de cette modification, les frais d'élaboration du rapport sont intégrés à l'avenant ;
- en cas de modification demandée par la Personne Publique puis abandonnée, les frais d'élaboration du rapport sont à sa charge, le Partenaire Privé devant alors prouver la réalité des dépenses engagées ;
- en cas de modification proposée par le Partenaire Privé, celui-ci assume les frais liés à l'élaboration du rapport.

Toute Modification est formalisée par un avenant reprenant notamment les conséquences financières de la Modification.

Article IX.1.1.- Modification proposée par le Partenaire Privé

Le Partenaire Privé a la possibilité de proposer à la Personne Publique toute Modification qu'il juge utile à la réussite ou à l'optimisation du Projet, étant rappelé que l'approbation de la Personne Publique ne saurait engager sa responsabilité.

Toute Modification doit, préalablement à sa mise en œuvre, être transmise à la Personne Publique accompagnée du rapport détaillé justifiant la Modification proposée visé au présent Article.

Le rapport de modification présente les aspects techniques, organisationnels et architecturaux de la demande de Modification(s), les modalités de mise en œuvre envisagées, les conséquences en terme



de délai (le cas échéant), les modalités de financement et les conséquences financières de la ou des Modification(s) proposée(s) sur le(s) Loyers et sur la répartition des risques [chiffrage détaillé de l'impact de la ou des Modification(s)] sur la durée du Contrat.

Ce rapport comporte obligatoirement un avis motivé sur les avantages et inconvénients que présente(nt) la ou les Modification(s) proposée(s) et une proposition d'amendement du Contrat (y compris des Annexes techniques) pour intégrer les impacts techniques (conception, constructions, dates, délais, autorisations, Entretien-Maintenance), juridiques et financiers (notamment responsabilité et Pénalités) de la ou des Modification(s).

Il détaille les éléments suivants :

- L'application éventuelle de Causes Légitimes ou de Causes Exonératoires ainsi que l'obligation de respecter les délais ou de remplir les Objectifs de performance pendant ou en attendant la mise en œuvre de la Modification ;
- Tout autre impact sur l'exécution des Prestations, en particulier les conséquences opérationnelles ;
- Toute estimation de l'évolution des coûts du Projet résultant de la Modification, en détaillant les surcoûts et les moins-values pour les dépenses en capital et les charges d'exploitation ;
- Le besoin en financement complémentaire bancaire et/ou en Fonds Propres si la Modification demandée entraîne un surcoût ;
- Toute obligation légale et réglementaire nécessaire propre à la Modification et son éventuel impact sur la mise en œuvre de la Modification ; ex : enquêtes publiques, permis de construire, agrément, habilitation.
- Toute autre évolution des conditions du Contrat.
- Toute justification de la proposition de Modification sur les plans d'ordre technique (conception, travaux, délais, maintenance, GER) et organisationnel ; et
- Toute justification précisant les modalités de mise en œuvre envisagées, l'impact financier sur le Loyer, sur les conditions de maintenance et de GER.

A compter de la réception par la Personne Publique de la proposition complète de Modification, cette dernière dispose d'un délai de 60 (soixante) Jours pour :

- approuver le rapport relatif à la Modification proposée ;
- formuler des observations ou poser des conditions pour la réalisation de cette Modification ;
- refuser le rapport relatif à la Modification proposée. Le refus de la Personne Publique n'a pas à être motivé.

Si dans ce délai la Personne Publique n'a pas fait connaître sa réponse, elle est réputée avoir refusé la Modification.



Si la Personne Publique formule des observations ou pose des conditions ou aménagements, le Partenaire Privé dispose d'un délai de 15 (quinze) Jours pour tenir compte des observations, conditions ou aménagements de la Personne Publique et transmettre un rapport modifié à la Personne Publique à la suite de quoi cette dernière dispose d'un délai de 30 (trente) Jours pour accepter ou refuser cette proposition modifiée. Le refus de la Personne Publique n'a pas à être motivé.

Si dans ce délai la Personne Publique n'a pas fait connaître sa réponse, elle est réputée avoir refusé la Modification.

L'accord résultant de ces discussions est matérialisé par un avenant notifié au Partenaire Privé avant tout commencement d'exécution et annexé au Contrat.

Si la ou les Modification(s) proposée(s) par le Partenaire Privé se révèle(nt) d'importance mineure, les éventuelles conséquences financières sont à la charge du Partenaire Privé. Pour les Modifications autres que mineures, il est fait application de l'Article IX.1.3.

Est considérée comme mineure une Modification dont le coût induit (coût direct) est inférieur à [à compléter par le candidat] Dinars tunisiens indexés en application de la formule applicable au Loyer L2b telle que décrite en Annexe 22, le montant des Modifications mineures cumulées par tranche de 5 années d'exécution du Contrat ne pouvant être supérieur à [à compléter par le candidat] Dinars indexés en application de la formule applicable au Loyer L2b telle que décrite en Annexe 22.

Article IX.1.2.- Modification décidée par la Personne Publique

La Personne Publique peut demander une ou plusieurs Modifications notamment afin que les Biens puissent répondre à de nouveaux besoins, à une évolution technologique ou afin d'améliorer la qualité et les performances des Biens.

Le Partenaire Privé est tenu de procéder dans les meilleurs délais à ces Modifications, dans les conditions du présent Article.

La Personne Publique notifie par écrit une demande de Modification au Partenaire Privé. Cette demande doit :

- définir la ou les Modification(s) de manière suffisamment détaillée pour permettre au Partenaire Privé d'évaluer l'ensemble des conséquences de la ou des Modification(s) envisagée(s). Dans ce cas, la Personne Publique indique si sa demande concerne une Modification mineure ou non ;
- indiquer, quand la ou les Modification(s) implique(nt) des dépenses en capital supplémentaires, si elle a l'intention de les financer directement ou si elle demande au Partenaire Privé de s'efforcer d'obtenir les financements correspondants.

Le Partenaire Privé dispose d'un délai de 30 (trente) Jours pour préparer un rapport présentant les aspects techniques, organisationnels et architecturaux de la demande de Modification(s), les modalités de mise en œuvre envisagées, les conséquences en terme de délai (le cas échéant), les modalités de financement et les conséquences financières de la ou des Modification(s) demandée(s)



sur les Loyers et sur la répartition des risques [chiffage détaillé de l'impact de la ou des Modification(s)] sur la Durée du Contrat.

Ce rapport comporte obligatoirement un avis motivé sur les avantages et inconvénients que présente(nt) la ou les Modification(s) demandée(s) et une proposition d'amendement du Contrat (y compris des Annexes techniques) pour intégrer les impacts techniques conception, constructions, dates, délais, autorisations, Entretien - Maintenance), juridiques et financiers (notamment responsabilité et pénalités) de la ou des Modification(s).

Le Partenaire Privé est tenu d'apporter sa réponse dans le délai fixé par la Personne Publique. Ce délai doit tenir compte de l'ampleur et des difficultés techniques de la ou des Modification(s) demandée(s).

A compter de la réception de ce rapport, la Personne Publique dispose d'un délai de trente (30) Jours pour approuver ou faire des observations sur ce rapport, le Partenaire Privé étant tenu de fournir à la Personne Publique toute information utile à l'instruction du rapport.

La Personne Publique a la possibilité de faire évoluer sa demande de Modification(s) ou de l'abandonner. Dans ce cas, la Personne Publique notifie l'évolution de la demande ou son abandon par écrit au Partenaire Privé.

L'accord résultant de ces discussions est matérialisé par un avenant notifié au Partenaire Privé avant tout commencement d'exécution et annexé au Contrat.

Si la ou les Modification(s) demandée(s) par la Personne Publique se révèle(nt) d'importance mineure, les conséquences financières sont à la charge du Partenaire Privé. Pour toute Modification autre que mineure, il est fait application de l'Article IX.1.3.

Est considérée comme mineure une Modification dont le coût induit (coût direct) est inférieur à [à compléter par le candidat] Dinars tunisiens indexés en application de la formule applicable au Loyer L2b telle que décrite en Annexe 22, le montant des Modifications mineures cumulées par tranche de 5 années d'exécution du Contrat ne pouvant être supérieur à [à compléter par le candidat] Dinars indexés en application de la formule applicable au Loyer L2b telle que décrite en Annexe 22.

Article IX.1.3.- Conséquences financières des Modifications des Articles IX.1.1 et IX.1.2

Les conséquences directes et indirectes d'une Modification en application de l'Article IX.1.1 et de l'Article IX.1.2 sont prises en charge par la Personne Publique, à l'exception des Modifications mineures en application de ces Articles.

Le financement des Modifications pourra se faire, sur décision de la Personne Publique, soit directement par la Personne Publique soit par une augmentation du Loyer justifiée par le Partenaire Privé sous réserve de la possibilité pour le Partenaire Privé de pouvoir financer ladite Modification.

Sauf accord des Parties, la mise en œuvre des Modifications n'exonère pas le Partenaire Privé de son obligation de respecter ses obligations contractuelles et ne constitue donc pas automatiquement une Cause Légitime ou une Cause Exonératoire.



En cas de désaccord persistant sur le chiffrage et les conséquences contractuelles (délais, responsabilités...) de la ou des Modification(s) ou lorsque la poursuite des discussions entre les Parties est incompatible avec la mise en œuvre de la ou des Modification(s), la Personne Publique peut discrétionnairement exiger par courrier avec demande d'avis de réception adressé au Partenaire Privé :

- soit que le Partenaire Privé organise à ses frais un appel d'offres pour la mise en œuvre de la ou des Modification(s). Dans la conduite de cet appel d'offres, le Partenaire Privé doit agir avec la plus parfaite transparence et demandera aux candidats à l'appel d'offre d'envoyer également leur offre à la Personne Publique. En outre, le Partenaire Privé invite un représentant de la Personne Publique lors de l'ouverture des plis contenant les offres et communiquera sans délai à la Personne Publique le rapport d'analyse. La Personne Publique peut demander au Partenaire Privé de consulter certaines entreprises en sus et de faire participer aux opérations de mise en concurrence des personnes compétentes désignées par la Personne Publique.

En cas d'appel d'offres faisant suite à une demande de la Personne Publique, le Partenaire Privé doit s'aligner sur l'offre économiquement la plus avantageuse, sauf à démontrer qu'elle est anormalement basse, pour réaliser les travaux dès lors que l'offre présente toutes les qualités nécessaires. S'il préfère une offre d'un montant plus élevé, la différence entre cette offre et l'offre économiquement la plus avantageuse sera entièrement à sa charge.

- soit de recourir directement à l'Expert Indépendant désigné par les Parties selon les modalités de l'Article XIII.1.1 (Expert Indépendant) afin de fixer les conditions de mise en œuvre de cette Modification et finaliser les termes de l'avenant au Contrat ;

La fixation du nouveau prix en application de l'alinéa précédent doit obtenir l'accord préalable exprès de la Personne Publique.

Si les modifications se traduisent par une économie globale, les économies seront partagées de la manière suivante :

- [à compléter par le candidat] % en faveur du Partenaire Privé,
- [à compléter par le candidat] % en faveur de la Personne Publique.

Dès lors que des économies sont réalisées, la Personne Publique ne peut raisonnablement s'opposer à la mise en œuvre de la Modification sauf, notamment, dans les cas suivants :

- la Modification ne fournit pas à la Personne Publique les Prestations qu'elle exige ou en diminue la qualité ;
- la Modification perturbe les relations que la Personne Publique a avec des tiers ;
- la Modification menace la solidité financière du Partenaire Privé;
- la valeur financière des Biens est susceptible d'être significativement réduite ;



- la Modification affecte considérablement les risques ou les coûts auxquels est exposée la Personne Publique.

Article IX.1.4.- Modifications imposées par un changement de législation

Le Partenaire Privé a l'obligation de respecter la réglementation et les normes en vigueur pendant toute la durée du Contrat.

Des Modifications peuvent résulter d'un Changement de Législation ou de Réglementation. Dans ce cas, les Parties n'ont pas la faculté de s'y opposer. Toute Partie ayant connaissance de l'imminence ou de la réalisation d'un Changement de Législation ou de Réglementation doit en avertir l'autre Partie dès que possible en lui indiquant la nature et la description du Changement de Législation ou de Réglementation, et en particulier le caractère général ou spécifique du Changement considéré.

En cas de Changement de Législation ou de Réglementation emportant l'obligation de mettre en œuvre une ou plusieurs Modifications, le Partenaire Privé en supporte les conséquences dans les conditions suivantes :

- Avant la date du dépôt du permis de construire ou de la demande d'autorisation administrative, le Partenaire Privé prend en charge l'intégralité des conséquences d'un Changement de Législation ou de Réglementation,
- Après la date de dépôt du permis de construire ou de la demande d'autorisation administrative et avant Mise en service des biens, le Partenaire Privé prend en charge les conséquences d'un Changement de Législation ou de Réglementation présentant un lien direct avec l'objet du Contrat de Partenariat jusqu'à un montant maximum de [à compléter par le candidat] indexés sur la formule d'indexation du Loyer L2c au moment de la survenance du fait générateur sur la durée du Contrat. La Personne Publique prend en charge les conséquences financières dépassant le montant maximal ci-dessus.
- Après Mise en service des Biens, le Partenaire Privé prend en charge les conséquences d'un Changement de Législation ou de réglementation présentant un lien direct avec l'objet du Contrat jusqu'à un montant maximum de [à compléter par le candidat], indexés sur la formule d'indexation du Loyer L2c au moment de la survenance du fait générateur sur la durée du Contrat. La Personne Publique prend en charge les conséquences financières dépassant le montant maximal ci-dessus.

En cas d'accord des Parties, la ou les Modification(s) peut(ent) être considérée(s) comme une Cause Légitime ou comme une Cause Exonératoire.

La mise en œuvre des Modifications consécutives à un Changement de Législation ou de Réglementation est matérialisée par un avenant notifié au Partenaire Privé avant tout commencement d'exécution et annexé au Contrat.



Article IX.1.5.- Modifications unilatérales

La Personne Publique peut, faute d'accord du Partenaire Privé pour signer un avenant, modifier unilatéralement le Contrat pour un motif d'intérêt général, notamment pour tenir compte d'innovations technologiques de contrainte de développement durable.

La Modification pour motif d'intérêt général doit être précédée d'un préavis, dûment motivé et notifié au Partenaire Privé par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de deux mois avant la prise d'effet de la Modification.

Le Partenaire Privé a droit à l'indemnisation intégrale des conséquences financières subies du fait de la modification pour motif d'intérêt général décidée par la Personne Publique sur présentation de justificatifs établissant la réalité de ces conséquences financières. Cette indemnisation est versée au Partenaire Privé en une fois. La Personne Publique peut toutefois demander au Partenaire Privé d'inclure les Modifications dans le montant à financer, auquel cas les Loyers sont réajustés en conséquence.

Article IX.1.6.- Obsolescence – Veille technologique

Le Partenaire Privé prend en charge le risque associé à l'obsolescence éventuelle des Ouvrages, l'obsolescence étant définie comme toute circonstance dans laquelle la maintenance, l'entretien ou le renouvellement d'une composante élémentaire des Ouvrages ne peut plus être raisonnablement assuré en raison, notamment, de la non disponibilité sur le marché de pièces de rechange ou de prestations d'entretien ou de maintenance à des conditions économiques normales ou dans des délais compatibles avec la continuité du service public.

Dans une telle hypothèse, le Partenaire Privé assume, à ses frais et charges, le remplacement de ladite composante des Ouvrages en garantissant à la Personne publique le principe d'un maintien en gamme, ce dernier étant défini comme l'engagement du Partenaire Privé garantissant que toute composante élémentaire des Ouvrages mis en œuvre par le Partenaire Privé après la Date Effective de Mise à Disposition des Ouvrages présente un niveau de performance équivalent à celui de la composante élémentaire initiale.

Le Partenaire Privé assure une veille technologique de manière à faire bénéficier la Personne Publique des innovations technologiques susceptibles d'améliorer les performances des Prestations. Lorsqu'il estime qu'une innovation technologique est susceptible d'améliorer les performances des Prestations, il en informe la Personne publique dans les conditions de l'Article IX.1.1 (Modifications proposées par le Partenaire Privé).

Les Parties conviennent ensemble de l'opportunité et des modalités de mise en œuvre d'opérations d'évolutions technologiques des Ouvrages. Les modalités financières de ces opérations sont prises en compte conformément à l'Article IX.1.3.



Titre X - Sanctions

Chapitre X.1. - Pénalités

Article X.1.1.- Régime général des Pénalités

Les Pénalités visées au Contrat sont calculées mensuellement et décomptées en jours ou en heures en fonction des situations.

Les Pénalités susceptibles d'être appliquées au Partenaire Privé en application de l'une des stipulations du Contrat font l'objet d'un paiement de la part du Partenaire Privé dans les conditions de l'Article VIII.1.4.

Le Partenaire Privé mentionnera les montants actualisés des Pénalités dans le rapport annuel.

L'application des Pénalités sera effectuée sans mise en demeure préalable sauf stipulation contraire.

L'application des Pénalités ne fait pas obstacle à l'application des mesures prévues au titre du Contrat.

Indépendamment des Pénalités qui lui sont applicables, le Partenaire Privé assurera la remise en état des Biens souillées ou détériorées par son personnel. Dans le cas contraire, les dépenses correspondantes lui seront facturées.

Les manquements entraînant l'application des Pénalités visées ci-dessus seront consignés par écrit sur un procès-verbal de constat. Ce procès-verbal sera remis contre récépissé au Partenaire Privé ou à l'un de ses représentants.

En période de Travaux de rénovation et de construction, au cas où les représentants du Partenaire Privé ne sont pas présents ou en dehors des heures de chantier, le procès-verbal de constat sera établi par la Personne Publique en double exemplaire et sera transmis par télécopie ou courriel pour signature : l'un des exemplaires devra être retourné, signé, à l'Interlocuteur Privilégié de la Personne Publique dans les 48 heures. En cas de contestation du bien-fondé de la Pénalité, une visite contradictoire sera effectuée sur place en présence du responsable du Partenaire Privé et ce, dès réception de l'avis téléphonique, de la télécopie ou du courriel.

Sans préjudice de l'application des Pénalités prévues au Contrat, le Partenaire Privé devra prendre les dispositions nécessaires pour remédier aux anomalies constatées dans les délais prescrits par la Personne Publique. A défaut, il s'expose de nouveau à l'application des Pénalités visées ci-dessus.

Par ailleurs, dans la mesure où le montant du préjudice causé par le manquement du Partenaire Privé s'avérerait être supérieur au montant forfaitaire calculé de la Pénalité, la Personne Publique se réserve la possibilité de substituer à l'application de cette Pénalité, la sanction consistant à imputer directement sur le Loyer hors L1, le montant évalué du préjudice causé par le manquement à la Personne Publique ou à des tiers (ex : conséquences dommageables constatées dans l'exécution des travaux de tiers imputables au retard enregistré chez le Partenaire Privé)



Les différentes Pénalités auxquelles peut être soumis le Partenaire Privé sont traitées dans chacun des Titres.

Chapitre X.2. - Mise en Exécution Directe

Article X.2.1.- Conditions d'application de la Mise en Exécution Directe

La Mise en Exécution Directe peut être décidée aux frais et charges du Partenaire Privé par la Personne Publique en cas de faute du Partenaire Privé, et notamment dans les cas suivants :

- si le Partenaire Privé interrompt l'exécution du service pendant une période égale ou supérieure à 3 jours ;
- si la sécurité publique ou l'hygiène venant à être compromise de son fait, le Partenaire Privé se refuse à prendre les mesures prescrites ;
- si le Partenaire Privé n'assure pas les obligations de maintenance et de renouvellement ;
- si le montant des pénalités encourues par le Partenaire Privé atteint l'un des plafonds prévus à l'Article I.9.5, à l'Article III.4.5, à l'Article IV.2.3, à l'Article V.3.3, à l'Article VI.3.3, à l'Article VII.2.3 ou à l'Article XI.3.3.

La Personne Publique met le Partenaire Privé en demeure de remplir ses obligations par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la mise en demeure. En outre, dans les deux premiers cas, la Personne Publique peut prendre les mesures nécessaires justifiées par l'urgence. En cas d'urgence impérieuse, la Mise en Exécution Directe peut ne pas être précédée d'une mise en demeure.

La Mise en Exécution Directe peut concerner tout ou partie des obligations du Partenaire Privé au titre du Contrat pour lesquelles ce dernier est défaillant.

Article X.2.2.- Exécution de la Mise en Exécution Directe

Le Partenaire Privé met tous les moyens en sa possession à la disposition de la Personne Publique afin de permettre et de faciliter le déroulement de la Mise en Exécution Directe.

Pendant la Mise en Exécution Directe, le Partenaire Privé est autorisé, sous réserve de ne pas entraver les ordres et/ou mesures prises par la Personne Publique, à suivre l'exécution des travaux et/ou prestations réalisés.

La Personne Publique met fin à la Mise en Exécution Directe dans les meilleurs délais dès lors que le Partenaire Privé justifie des garanties et moyens nécessaires pour reprendre l'exécution de ses obligations au titre du Contrat, et que l'ensemble des conséquences de la Mise en Exécution Directe, notamment vis-à-vis des tiers, a été réglé.



Faute pour le Partenaire Privé d'avoir apporté ces justifications à l'expiration d'un délai de [à compléter par le candidat] mois à compter de la réception de la mise en demeure visée ci avant, la Personne Publique prononce la Déchéance prévue à l'Article XII.1.3.

Article X.2.3.- Conséquences financières

Les éventuels excédents de dépenses qui résultent de la Mise en Exécution Directe, et notamment les frais liés à la passation de nouveaux marchés nécessaires pour l'exécution du Contrat, seront à la charge du Partenaire Privé. Le détail de ces dépenses lui est fourni par la Personne Publique avant l'émission du titre de recettes correspondant.

En cas de diminution des dépenses réalisées par la Personne Publique pendant la Mise en Exécution Directe, la Personne Publique conservera l'intégralité de l'économie réalisée.

Pendant la Mise en Exécution Directe, le Partenaire Privé :

- doit, sans bénéfice de discussion, s'acquitter de l'ensemble des dépenses occasionnées par la Mise en Exécution Directe notamment le montant des travaux et/ou prestations réalisés à cette occasion ;
- perd la quote-part des Loyers ou du Prix correspondant au montant des travaux et/ou prestations réalisées dans le cadre de la Mise en Exécution Directe ;
- est, en outre, redevable envers la Personne Publique de Pénalités complémentaires d'un montant de [à compléter par les candidats, à titre indicatif 20 (vingt) %] des prestations Mises en Exécution Directe au titre de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre assumées par la Personne Publique. Ces Pénalités complémentaires sont compensées avec les sommes versées par la Personne Publique au titre du Loyer à l'exception du Loyer L1 faisant l'objet d'une cession de créances acceptée par la Personne Publique, ou versées dans un délai de trente (30) jours à compter de leur date d'exigibilité. En cas de retard, des intérêts peuvent être appliquée par la Personne Publique en appliquant le Taux d'Intérêts Moratoires.

L'application des présentes stipulations ne fait pas obstacle au droit de la Personne Publique de prononcer la résiliation pour faute du Contrat conformément aux stipulations de l'Article XII.1.3 ci-dessous.



Titre XI - Assurances et Garanties

Chapitre XI.1. - Assurances

Article XI.1.1.- Principes généraux relatifs aux assurances

Le Partenaire Privé devra justifier, dans un délai de 15 (quinze) jours à compter de la notification du Contrat, et ensuite si nécessaire chaque année à échéance, qu'il est titulaire et à jour de ses cotisations d'un contrat d'assurance garantissant :

- Sa responsabilité civile en cours de chantier et après travaux (y compris celle du fait des sous-traitants), pour les dommages matériels, immatériels (incorporels) causés aux tiers y compris le maître d'ouvrage, du fait de l'exécution des travaux. Il remettra à cet effet une attestation d'assurance précisant les activités pour lesquelles le Partenaire Privé est garanti, ainsi que le montant des garanties et franchises. Sa responsabilité civile décennale, telle qu'elle découle des dispositions de la loi n° 94-9 du 31/01/1994, relative à la responsabilité et au contrôle technique dans le domaine de la construction
- Il remettra à cet effet une attestation d'assurance précisant les activités pour lesquelles le Partenaire Privé est garanti, ainsi que le montant des garanties et franchises.

Article XI.1.2.- Souscription des assurances

Le Partenaire Privé a l'obligation de souscrire des polices d'assurance couvrant l'ensemble de ses responsabilités au titre du Contrat et notamment les polices présentant les caractéristiques suivantes :

- Assurances Tous risques Chantier : cette assurance a pour objet de garantir le Partenaire Privé des conséquences dommageables qui pourraient lui être imputées au cours de la phase travaux du présent Contrat.
- Assurance de responsabilité civile : cette assurance a pour objet de couvrir le Partenaire Privé des conséquences pécuniaires de la responsabilité civile, quelles qu'en soit le fondement juridique, qu'il est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers à raison des dommages corporels, matériels et immatériels qui trouvent leur origine dans l'exécution de ses obligations.
- Assurance de dommages aux biens : cette assurance est souscrite par le Partenaire Privé pour son propre compte.

Le Programme d'assurances est défini en Annexe 18.

Dans un délai de 15 (quinze) jours à compter de la prise d'effet du Contrat, le Partenaire Privé présente à la Personne Publique les diverses attestations d'assurance. Le Partenaire Privé fournit à



nouveau lesdites attestations à la Personne Publique périodiquement avant l'échéance des garanties stipulées par les attestations précédentes.

Le Partenaire Privé présente à la Personne Publique une nouvelle attestation d'assurance, relativement à ces polices, en cas de modifications apportées à l'étendue des garanties.

Les attestations d'assurance font apparaître les mentions suivantes :

- le nom de la compagnie d'assurance ;
- les activités garanties ;
- les risques garantis ;
- les montants de chaque garantie ;
- les franchises ;
- la période de validité ;
- le règlement des primes dues pour la période de garantie considérée.

Les polices assurent, à concurrence de leur valeur à neuf, les immeubles et équipements et doivent porter sur tous les risques, notamment l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, la tempête, le bris de glace, l'électricité, les recours des voisins et des tiers et autres dégâts.

Les assurances souscrites doivent fournir des garanties suffisantes concernant les dommages matériels, corporels, immatériels consécutifs à des dommages matériels ou corporels garantis ou non garantis et immatériels purs.

La présentation de ces attestations d'assurance ne modifie en rien l'étendue des responsabilités assumées par le Partenaire Privé.

Le Partenaire Privé est tenu de se faire justifier par ses prestataires éventuels qu'ils ont eux-mêmes souscrit les polices d'assurance couvrant l'ensemble de leurs responsabilités.

Le Partenaire Privé informe sans délais la Personne Publique de toute annulation, réduction, suspension ou résiliation des polices d'assurance.

Article XI.1.3.- Risques non assurables

Dans l'hypothèse où un risque couvert deviendrait un Risque Non Assurable, le Partenaire Privé doit en informer la Personne Publique dans les plus brefs délais en lui communiquant :

- soit, une copie des attestations de trois assureurs présentant des garanties de stabilité connues et établies en Tunisie indiquant qu'ils refusent de proposer une assurance pour le risque considéré ;
- soit, une copie des propositions de trois assureurs notoirement solvables, faisant apparaître le montant de la prime et de la franchise pour l'assurance du risque considéré.

En cas d'existence d'un Risque Non Assurable, les Parties se réuniront pour examiner les garanties, franchises, le type de sinistre et l'importance du ratio sinistre/prime, et évaluer les mesures à prendre afin d'assurer la continuité du service.



La Personne Publique a la possibilité, selon des circonstances :

- de résilier le Contrat, selon les modalités prévues à l'Article XII.1.2 (Résiliation pour cas de Force Majeure)
- de poursuivre l'exécution du Contrat, en déchargeant le Partenaire Privé de ses obligations d'assurances corrélatives et en déduisant du montant des Loyers versés au Partenaire Privé le coût de l'assurance considérée ;
- de poursuivre l'exécution du Contrat, en supportant la quote-part de l'augmentation des primes d'assurance et/ou des franchises correspondantes, permettant d'assurer l'équilibre économique du Contrat antérieure à ladite augmentation.

Article XI.1.4.- Sinistres

En cas de sinistre couvert au titre des polices d'assurance souscrites par le Partenaire Privé, celui-ci devra reconstruire les Biens ou les reconstituer tels qu'ils étaient avant le sinistre, sauf accord de la Personne Publique pour la reconstruction de Biens de remplacement différents et dans la limite des indemnités effectivement perçues de la part des assureurs.

Le Partenaire Privé est institué bénéficiaire des indemnités réglées par ses propres assureurs au titre des assurances de dommages aux biens. En cas de sinistre, l'indemnité d'assurance versée est employée à la reconstruction des Biens ou à leur remise en état par la reconstruction des éléments détruits.

Le Partenaire Privé doit avertir la Personne Publique, par lettre recommandée avec accusé réception, de tout sinistre subi ou provoqué par les Biens, dans un délai maximum de cinq jours ouvrés.

En cas de sinistre partiel ou total non couvert par le jeu d'une police d'assurance, ou dans le cas où les différentes polices ne peuvent s'appliquer pour quelque cause que ce soit, le Partenaire Privé devra, quelle que soit la cause du sinistre et sous réserve d'une faute entraînant sa responsabilité, remettre en état les Biens à ses frais.

Chapitre XI.2. - Garanties

Dans les conditions fixées au présent Article, le Partenaire Privé constitue, au profit de la Personne Publique, des garanties bancaires destinées à assurer la bonne exécution des obligations qui lui incombent au titre du Contrat.

Les garanties visées ci-dessous sont constituées sous forme de garanties bancaires à première demande émises par un établissement de crédit agréé en Tunisie, et sont établies conformément aux modèles figurant en Annexe 15.

Ni l'existence, ni l'appel des garanties ne limitent le recours de la Personne Publique à l'égard du Partenaire Privé au cas où le montant des garanties serait insuffisant pour couvrir les sommes dues par le Partenaire Privé.



Le Partenaire Privé s'engage en cas d'utilisation de ces garanties pour les cas visés ci-dessous, à la reconstituer partiellement ou le cas échéant dans son intégralité. La garantie devra être reconstituée dans un délai maximum de 1 mois.

En cas de manquement du Partenaire Privé à ses obligations au titre du présent Article, et notamment en cas de méconnaissance par le Partenaire des échéances prévues pour la constitution des garanties, la Personne Publique peut résilier le Contrat dans les conditions prévues à l'Article 37.3.

En tout état de cause, en cas de retard constaté au titre de ces échéances, le Partenaire Privé se voit appliquer de plein droit une pénalité forfaitaire et définitive de 1% du montant de la garantie par jour de retard.

Article XI.2.1. Garantie pour la réalisation des Travaux

Au plus tard trente (30) Jours après la Date d'entrée en vigueur du Contrat, le Partenaire Privé constitue ou fait constituer, au profit de la Personne Publique, une garantie bancaire à première demande pour un montant égal à [à compléter par le Candidat de manière à couvrir le montant plafond de pénalités de retard + pénalités au titre de la non-levée des Observations Non-Bloquantes] % du montant des Coûts d'Investissement et des Frais Financiers Intercalaires et s'engage à faire en sorte qu'elle soit maintenue jusqu'au jour suivant la date de la levée de la dernière Observation Non-Bloquante.

Cette garantie a pour objet d'assurer que l'ensemble des travaux et prestations nécessaires à la construction et à au fonctionnement de l'Ouvrage sera réalisé conformément aux exigences du Contrat et dans le respect des délais contractuels et de garantir le paiement des éventuelles pénalités ou indemnités en découlant.

La Personne Publique peut faire appel à la garantie mentionnée ci-dessus en cas de manquement par le Partenaire Privé à ses obligations au titre du Contrat et notamment en cas de non-respect des délais contractuels.

Article XI.2.2.- Garantie de remise à niveau des Biens en fin de contrat

XI.2.2.1 Garantie de remise à niveau des Biens en fin normale du Contrat

Le Partenaire Privé établit, au plus tard 5 (cinq) ans avant le terme normal du Contrat, un diagnostic complet où il décrit le niveau d'usure, de vieillissement et d'obsolescence des Biens ainsi que les opérations de GER envisagées jusqu'au terme normal du Contrat.

Ce diagnostic comprendra la liste détaillée des travaux à réaliser et un calendrier de réalisation afin de s'assurer qu'au jour du terme normal du Contrat, la Personne Publique puisse exploiter les Biens à coûts de Maintenance et GER prévisionnels constants sur une période de 5 (cinq) ans après la fin du Contrat dans un contexte iso fonctionnel (obsolescence, vétusté).

La Personne Publique peut contester les conclusions du diagnostic et faire réaliser une expertise contradictoire avec le concours des experts de son choix. Les différends entre les Parties sont réglés conformément au Chapitre XIII.1.



Les opérations de GER ainsi arrêtées sont réalisées dans les conditions du Titre VI.

En support de ses obligations de remise à niveau, le Partenaire Privé demandera à un établissement de crédit de délivrer au profit de la Personne Publique une garantie bancaire à première demande dans les conditions visées ci-dessous.

Cette garantie sera d'un montant égal au montant des Travaux nécessaires à la remise en conformité, estimé d'un commun accord et selon le Programme de GER tel que prévu à la signature du Contrat et le diagnostic visé au présent Article.

Elle sera dégressive au fur et à mesure de l'avancement des Travaux de GER, mais son montant sera maintenu à un minimum de [à compléter par le candidat en % du montant des travaux de GER].

Cette garantie est conforme au modèle joint en Annexe 15.

Cette garantie prend fin 6 (six) mois après la date du terme normal ou anticipé du Contrat.

XI.2.2.2 Garantie de remise à niveau des Biens en fin anticipée du Contrat

En cas de résiliation antérieure au délai de 5 (cinq) ans visé ci-dessus, le Partenaire Privé met en place ou s'assure qu'est mise en place par son Prestataire, dans un délai de 30 jours à compter de la notification de la décision de résiliation, une garantie au profit de la Personne Publique d'un montant correspondant au montant des Travaux de GER à réaliser conformément au programme de GER entre la date de notification de la résiliation du Contrat et la date effective de résiliation.

XI.2.2.3 Appel de la garantie de remise à niveau des Biens en fin de Contrat

La garantie peut être appelée en cas de manquement du Partenaire Privé aux obligations de réalisation des Travaux qu'il lui incombe d'effectuer jusqu'au jour de la date effective de résiliation ou jusqu'au terme normal du Contrat.

En cas de non-respect du calendrier de réalisation du diagnostic visé au présent Article, la Personne Publique établit, aux frais du Partenaire Privé, un programme et le chiffrage détaillé du coût des travaux et interventions. Faute pour le Partenaire Privé d'exécuter les Travaux prévus au titre de ce diagnostic, la Personne Publique les fait exécuter aux frais et risques du Partenaire Privé si nécessaire par prélèvement sur les Loyers dus au Partenaire Privé et / ou en appelant la garantie bancaire précitée.

En cas de non constitution de la garantie bancaire visée au présent Article ou de retard dans sa mise en place, la Personne Publique pourra soit prononcer la déchéance immédiate, soit constituer une retenue de garantie par prélèvement sur les Loyers.

Chapitre XI.3. - Pénalité en cas de non-reconstitution de garantie ou d'assurance

Article XI.3.1. - Pénalité en cas de retard dans la transmission des attestations d'assurances



En cas de retard dans la transmission des attestations d'assurances dans les conditions de l'Article XI.1.2, le Partenaire Privé est redevable d'une pénalité de [à compléter par le Candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par jour de retard

Article XI.3.2. - Pénalité en cas de non-reconstitution de garantie ou d'assurance

En cas de défaut de reconstitution des garanties ou assurance visées aux articles 38 et 39 ci-dessus dans le délai prévu, le Partenaire Privé est redevable d'une pénalité de [à compléter par le Candidat sur la base d'un montant minimum fixé par la Personne Publique] par jour de retard.

Si le défaut de reconstitution des garanties persiste au-delà d'un délai de un (1) mois, la Personne Publique peut prononcer la déchéance du Partenaire Privé dans les conditions prévues à l'Article XII.1.3 (Résiliation pour faute-Déchéance).

Article XI.3.3. - Plafond des Pénalités

Les Pénalités dues au titre du présent chapitre sont plafonnées annuellement à un montant total correspondant à [à compléter par le candidat] du montant total des loyers L2b+L2c.

Article XI.3.4. - Plafond global des Pénalités

Indépendamment des plafonds de Pénalités mentionnés dans le Contrat, les Pénalités sont limitées à un montant annuel maximum correspondant à [à compléter par le candidat] du montant total des loyers L2b+L2c.



Titre XII - Fin du Contrat

Chapitre XII.1. - Fin anticipée du Contrat

Article XII.1.1.- Résiliation pour motif d'intérêt général

Eu égard aux prérogatives de puissance publique dont elle dispose, la Personne Publique peut résilier unilatéralement le Contrat pour un motif d'intérêt général.

Sauf urgence ou circonstances particulières, la résiliation pour motif d'intérêt général doit être précédée d'un préavis, dûment motivé et notifié au Partenaire Privé par lettre recommandée avec accusé réception, dans un délai de deux (2) mois avant la prise d'effet de la résiliation.

Lorsque la Personne Publique résilie le Contrat pour motif d'intérêt général, le Partenaire Privé a droit à une indemnité de résiliation correspondant à :

- Dans l'hypothèse où la résiliation pour motif d'intérêt général est prononcée avant la Mise en Service [de la dernière tranche], la somme des éléments suivants :
 - les Coûts d'Investissement et les Frais Financiers Intercalaires engagés et dûment justifiés à la date de la prise d'effet de la résiliation, diminués des dépenses réalisées par le Partenaire Privé postérieurement à la date de mise en demeure qui n'auront pas été préalablement approuvées par la Personne Publique,
 - le cas échéant à la valeur absolue de la soulte négative issue de la rupture des Instruments de Couverture à la date de prise d'effet de la résiliation étant entendu qu'en cas de soulte positive, le montant de l'indemnité sera diminué du montant de cette soulte,
 - L'éventuelle régularisation liée à la récupération de la TVA sur les investissements,
 - Des frais de rupture du Contrat de réalisation de l'investissement (en ce compris le manque à gagner du promoteur) sur justificatifs et plafonnés à [à compléter par le Candidat] % des Coûts d'Investissement effectivement engagés à la date de prise d'effet de la résiliation
 - Le manque à gagner des Actionnaires correspondant, pour chaque mois écoulé depuis la signature du Contrat à la date de prise d'effet de la résiliation, à [à compléter par le Candidat, ce pourcentage ne pouvant être supérieur à 1] % de l'encours des fonds propres engagés (capital, dette subordonnée ou crédit relais fonds propres);
- Dans l'hypothèse où la résiliation pour motif d'intérêt général est prononcée après la Mise en Service [de la dernière tranche], la somme des éléments suivants :



- La somme des encours des Instruments de Dette à la date de prise d'effet de la résiliation. Le montant de ces encours ne dépasse pas le montant indiqué dans la chronique figurant à l'Annexe 22 du Contrat
- Une indemnisation des Actionnaires égale à la somme:
 - Du montant de l'encours des Fonds Propres à la date de prise d'effet de la résiliation. Le montant de ces encours ne dépasse pas le montant indiqué dans la chronique figurant à l'Annexe 22 du Contrat
 - Du manque à gagner des actionnaires égale à [à compléter par le Candidat] % de l'encours des Fonds Propres à la date de prise d'effet de la résiliation.
- Une indemnisation du Mainteneur égale à la somme :
 - Des frais de rupture du Contrat de Maintenance sur justificatifs et plafonnés à [à compléter par le Candidat] % du loyer annuel L2b + L2c à la date de prise d'effet de la résiliation
 - du manque à gagner du mainteneur sur justificatifs et plafonné à [à compléter par le Candidat] % du loyer annuel L2b + L2c à la date de prise d'effet de la résiliation
- Le cas échéant, la valeur absolue de la soulte négative issue de la rupture des Instruments de Couverture à la date de prise d'effet de la résiliation, étant entendu qu'en cas de soulte positive, le montant de l'indemnité sera diminué du montant de cette soulte,
- Les Loyers dus et non payés à la date de prise d'effet de la résiliation ;

Seront déduits de l'indemnité due par la Personne Publique :

- L'Indemnité Irrévocable,
- le montant des provisions constituées et non utilisées pour le financement des dépenses de Gros Entretien et de Renouvellement (solde positif du compte de GER). En cas de solde négatif, il restera à la charge du Partenaire Privé ;
- au montant total de l'ensemble des indemnités reçues ou à recevoir par le Partenaire au titre des polices d'assurance souscrites par lui,
- les pénalités qui seraient ou resteraient dues notamment au titre de retards ou aux mauvaises performances et qui n'auraient pas été encore payées par le Partenaire Privé ;

L'indemnité décrite ci-dessus est réglée au Partenaire Privé dans un délai de 6 mois à partir de la prise d'effet de la résiliation.

En cas de résiliation pour faute en cours de réalisation d'une Tranche de Travaux, les Tranches non réceptionnées ne donneront pas lieu à versement de l'Indemnité Irrévocable liée à ces Tranches.



Tout retard dans le paiement entraîne de plein droit l'application d'intérêts calculés au Taux d'intérêts Moratoires à la date à laquelle les intérêts sont dus à partir du jour suivant la date à laquelle les intérêts ont commencé à courir jusqu'à la date du paiement du principal.

Article XII.1.2.- Résiliation pour Force Majeure

Lorsqu'un événement présentant les caractéristiques de la Force Majeure se prolonge au-delà d'une période de 6 mois à compter de la notification prévue à l'Article I.7.1, la Personne Publique peut prononcer la résiliation dans les conditions prévues au présent article, sous réserve toutefois que cet événement affecte gravement et définitivement la bonne exécution du Contrat.

Si le Partenaire Privé souhaite que le Contrat soit résilié pour ce motif, il adresse une mise en demeure dûment motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à la Personne Publique. La Personne Publique peut prononcer la résiliation sous réserve que cet événement affecte gravement et définitivement la bonne exécution du Contrat.

Le Partenaire Privé a droit à une indemnité de résiliation pour Force Majeure calculée sur les mêmes bases que l'indemnisation de la résiliation pour motif d'intérêt général, à l'exception du manque à gagner des Actionnaires qui n'est pas dû.

Les indemnités et frais liés à la rupture des sous-contrats (Contrat de réalisation de l'investissement ou Contrat de Maintenance) conclus par le Partenaire Privé seront limités aux stricts frais de démobilisation sur présentation de justificatifs. Il est précisé que ces indemnités et frais ne sauraient être supérieurs à ceux applicables en cas de résiliation pour motif d'intérêt général.

Article XII.1.3.- Résiliation pour faute - Déchéance

XII.1.3.1 - Cas de résiliation pour faute - Déchéance

Le Contrat pourra être résilié pour faute par la Personne Publique en cas de manquement du Titulaire à ses obligations contractuelles d'une particulière gravité ou de manquements graves et répétés, notamment en cas de mise en danger de la vie d'autrui, de non-respect des règles d'hygiène et de sécurité ou d'interruption totale prolongée du service du fait du Partenaire Privé.

La déchéance peut être prononcée notamment dans les cas suivants :

- manquement du Partenaire Privé à ses obligations contractuelles mettant en péril la sécurité des personnes et des biens ;
- fonctionnement des équipements mettant en péril la sécurité des personnes et des biens ;
- absence de cautionnement au-delà du délai prévu par l'Article I.8.2 ;
- cession de contrat ou cession des droits réels sans autorisation préalable de la Personne Publique ;
- manquement du Partenaire Privé dans ses obligations relatives à la modification de l'actionnariat prévues à l'Article I.6.2,



- non-respect des objectifs de performance tels que définis par le Contrat ;
- défaut de production de l'attestation des Arrangeurs des Instruments de Dette dans les conditions de l'Article VIII.3.1 ;
- absence de souscription de l'une des assurances, garanties et cautions visées au Titre XI du Contrat ;
- défaut de maintien ou de reconstitution de l'une des assurances, garanties et cautions visées au Titre XI du Contrat dans les délais prévus au Contrat ;
- retard dans la Mise en Service des Biens, supérieur à [à compléter par le candidat] mois
- impossibilité d'assurer l'exécution de tout ou partie de ses missions, après une Mise en Exécution Directe supérieure à [à compléter par le candidat] mois ;
- atteinte [le cas échéant d'un pourcentage proposé par le candidat sur la base d'un pourcentage minimum imposé par la personne publique] du plafond global de Pénalités visé à l'Article XI.3.4 ;
- atteinte de l'un des plafonds de Pénalités visés à l'Article I.9.5, à l'Article III.4.5, à l'Article IV.2.3, à l'Article V.3.3, à l'Article VI.3.3, à l'Article VII.2.3 ou à l'Article XI.3.3 au cours de deux exercices consécutifs ;
- défaut prolongé de paiement des sommes dont le Partenaire Privé est ou deviendrait redevable au titre du Contrat.

Tout autre manquement éventuel du Partenaire Privé à ses obligations au titre du Contrat peut donner lieu à déchéance prononcée par la Personne Publique dans les conditions prévues au présent Article dès lors que ce ou ces manquement(s), est (sont), par leur gravité ou leur répétition, tels qu'ils compromettent la poursuite du Contrat dans des conditions normales.

XII.1.3.2 - Procédure de résiliation pour faute

Lorsque la Personne Publique considère que les motifs de résiliation du Contrat pour faute du Partenaire Privé sont réunis, elle adresse au Partenaire Privé une mise en demeure de remédier aux manquements constatés dans un délai qui ne peut être inférieur à un (1) mois à compter de la réception de la mise en demeure, éventuellement prorogable à la seule discrétion de la Personne Publique.

Le Partenaire Privé peut présenter toutes observations écrites et demander à être entendu sur les motifs de la mise en demeure.

Si, à l'expiration de ce délai, le Partenaire Privé ne s'est pas conformé à ses obligations et sous réserve de la procédure de substitution prévue à l'XII.1.3.4 du Contrat, la Personne Publique peut décider de résilier le Contrat pour faute. Cette résiliation intervient de plein droit, sans saisine nécessaire de la juridiction administrative.

La décision de résiliation de la Personne Publique est notifiée au Partenaire Privé et précise la date d'effet de la résiliation.



XII.1.3.3 - Conséquences d'une résiliation pour faute

Les suites de la déchéance sont mises au compte du Partenaire Privé : la résiliation pour faute du Partenaire Privé est donc opérée à ses risques et périls.

La Personne Publique sera indemnisée de l'intégralité des préjudices subis par elle au titre de la faute commise par le Partenaire Privé dans les conditions prévues ci-après.

En cas de résiliation pour faute, la propriété des moyens, Equipements et matériels constituant les Biens, objets du Contrat sera dévolue dans les conditions prévues à l'Article XII.2.2 (Etat des biens en fin de Contrat).

Le Partenaire Privé a alors droit à une indemnité correspondant à :

- Dans l'hypothèse où la résiliation pour faute est prononcée avant la Mise en Service [de la dernière tranche], la somme des éléments suivants :
 - les Coûts d'Investissement et les Frais Financiers Intercalaires engagées et dûment justifiés à la date de la prise d'effet de la résiliation, diminuées (i) de l'encours des Instruments de Fonds Propres et (ii) des dépenses réalisées par le Partenaire Privé postérieurement à la date de mise en demeure qui n'auront pas été préalablement approuvées par la Personne Publique,
 - le cas échéant à la valeur absolue de la soulte négative issue de la rupture des Instruments de Couverture à la date de prise d'effet de la résiliation étant entendu qu'en cas de soulte positive, le montant de l'indemnité sera diminué du montant de cette soulte,
 - L'éventuelle régularisation liée à la récupération de la TVA sur les investissements.
- Dans l'hypothèse où la résiliation pour faute est prononcée après la Mise en Service [de la dernière tranche], la somme des éléments suivants :
 - La somme des encours des Instruments de Dette à la date de prise d'effet de la résiliation pour faute. Le montant de ces encours ne dépasse pas le montant indiqué dans la chronique figurant à l'Annexe 22 du Contrat
 - le cas échéant à la valeur absolue de la soulte négative issue de la rupture des Instruments de Couverture à la date de prise d'effet de la résiliation, étant entendu qu'en cas de soulte positive, le montant de l'indemnité sera diminué du montant de cette soulte,
 - Les Loyers dus et non payés à la date de prise d'effet de la résiliation;

Seront déduits de l'indemnité due par la Personne Publique :

- L'Indemnité Irrévocable,
- le montant des provisions constituées et non utilisées pour le financement des dépenses de Gros Entretien et de Renouvellement (solde positif du compte de GER). En cas de solde négatif, il restera à la charge du Partenaire Privé ;



- le montant éventuel des travaux de remise en état normal d'usage non réalisés par le Partenaire Privé à la date de résiliation du Contrat ;
- le montant total de l'ensemble des indemnités reçues ou à recevoir par le Partenaire au titre des polices d'assurance souscrites par lui,
- le montant des Pénalités qui seraient ou resteraient dues notamment au titre de retards ou aux mauvaises performances et qui n'auraient pas été encore payées par le Partenaire Privé ;
- la réparation du préjudice subi par la Personne Publique du fait de la résiliation, couvrant notamment les coûts qu'elle devra supporter pour la réattribution des prestations à un autre prestataire (coûts de recherche d'un nouveau prestataire et renchérissement du prix des Prestations), aux coûts et dépenses liées à l'arrêt des Travaux, et les surcoûts d'achèvement de l'Ouvrage. Le montant de ce préjudice est fixé forfaitairement à :
 - Dans l'hypothèse où la résiliation pour faute est prononcée avant la Mise en Service de la dernière tranche : [à compléter par le Candidat] % des Coûts d'Investissement et des Frais Financiers Intercalaires,
 - Dans l'hypothèse où la résiliation pour faute est prononcée après la Mise en Service de la dernière tranche : [à compléter par le Candidat] % des Loyers annuels L2 indexés.

L'indemnité décrite ci-dessus est réglée au Partenaire Privé dans un délai de 6 mois à partir de la prise d'effet de la résiliation.

En cas de résiliation pour faute en cours de réalisation d'une Tranche de Travaux, les Tranches N non réceptionnées ne donneront pas lieu à versement de l'Indemnité Irrévocable Tranche N.

Tout retard dans le paiement entraîne de plein droit l'application d'intérêts calculés au Taux d'Intérêts Moratoires en vigueur en Tunisie à la date à laquelle les intérêts sont dus à compter du jour suivant la date à laquelle les intérêts ont commencé à courir jusqu'à la date du paiement du principal

Ce cas de résiliation exclut notamment dans le montant de l'indemnité due au Partenaire Privé :

- Toute forme de bénéfice prévisionnel ou de manque à gagner;
- Les coûts de rupture de ses sous-contrats.

XII.1.3.4 - Information des Prêteurs et procédure de substitution

A l'issue de la période de mise en demeure visée à l'article XII.1.3.2, la Personne Publique informe le représentant des Prêteurs de son intention de prononcer la résiliation pour faute, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les Prêteurs disposent d'un délai de quinze (15) Jours à compter de la réception de la lettre pour faire connaître à la Personne Publique leur intention de mettre en œuvre des solutions pour poursuivre l'exécution du Contrat, notamment en proposant une évolution du capital social du Titulaire permettant d'intégrer des entreprises en capacité de reprendre les Prestations. Si, à l'expiration de ce délai, les Prêteurs n'ont pas fait connaître leur intention de mettre en œuvre ces solutions, la Personne



Publique peut prononcer la résiliation du Contrat. Dans le cas inverse, la Personne Publique peut surseoir au prononcé de la résiliation du Contrat pendant un délai de trente (30) Jours.

A l'expiration de ce délai de trente (30) Jours, si le représentant des Prêteurs n'a pas proposé de solutions pour poursuivre l'exécution du Contrat, ou si la Personne Publique a refusé, sans être tenue de justifier les motifs de son refus, de donner son accord aux solutions proposées par le représentant des Prêteurs, la Personne Publique peut prononcer la résiliation du Contrat qui prend effet immédiatement.

Sans préjudice de l'application des éventuelles Pénalités applicables, la Personne Publique prend toutes mesures qu'elle estime utiles pour assurer la continuité de l'exploitation

Chapitre XII.2. - Continuité du service et sort des Biens en fin de Contrat

Article XII.2.1.- Continuité du service

La Personne Publique aura la faculté, sans qu'il en résulte un droit à indemnité pour le Partenaire Privé, de prendre, 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 nécessaires pour faciliter le passage progressif du Contrat vers un autre mode de gestion.

A la fin du Contrat, la Personne Publique ou le nouveau Partenaire Privé est subrogé dans les droits et obligations du Partenaire Privé pris conformément à la loi et au Contrat, et notamment dans les contrats passés avec des tiers pour l'exécution normale du présent Contrat.

Article XII.2.2.- Etat des Biens en fin de Contrat

A l'expiration du présent Contrat, que celui-ci s'achève par la survenance de son terme normal ou de manière anticipée, le Partenaire Privé est tenu de remettre à la Personne Publique, en état normal d'entretien, tous les Biens.

Par état normal d'entretien, on entend un état qui, compte tenu de l'âge des Biens, de leur destination et des obligations d'entretien, de maintenance et de GER mises à la charge du Partenaire Privé, permet d'assurer la continuité du service pendant au moins les [à compléter par le candidat, au moins 3 ans] années qui suivront l'expiration du Contrat.

En fin de Contrat, le Partenaire Privé remet à la Personne Publique :

- les Biens notamment les Ouvrages et Equipements, exploitables, maintenables, fonctionnels, à jour de leur maintenance et présentant le niveau de disponibilité exigé au Contrat ainsi que le niveau de performance défini à l'Annexe 10 ;



- les outillages, et matériels nécessaires à la réalisation de l'exploitation, dans un état opérationnel sous réserve du paiement par la Personne Publique de la valeur nette comptable de ces biens calculée à l'expiration du Contrat ;
- le stock de pièces consommables, complété si nécessaire ;
- les procédures et modes opératoires de maintenance, à jour.

La fin du Contrat s'accompagne de la remise d'un inventaire / plan détaillé mis à jour.

Le Partenaire Privé remet gratuitement à la Personne Publique les immobilisations et les stocks qui auront été financés par les sommes portées au compte de Gros Entretien et de Renouvellement.

Par ailleurs, ainsi que précisé à l'Article VI.1.4 du Contrat, le solde du compte de GER, s'il est positif, sera restitué à la Personne Publique.

Article XII.2.3.Sort des contrats conclus par le Partenaire Privé en fin de Contrat

Le Partenaire Privé ne peut, sauf autorisation expresse de la Personne Publique, signer des contrats liés à l'exécution des Prestations pour une durée excédant la durée normale du Contrat.

Les contrats pour lesquels la Personne Publique a autorisé une durée supérieure à celle du Contrat doivent prévoir une clause de substitution permettant à la Personne Publique de se substituer au Partenaire Privé dans ses droits et obligations. En fin de Contrat, ces contrats sont repris par la Personne Publique. A défaut, la Personne Publique fait son affaire de la rupture de ces contrats.

En cas de résiliation anticipée, le Partenaire Privé fait son affaire de la rupture des contrats en cours qu'il a signés pour l'exécution des Prestations, sauf si la Personne Publique exprime le souhait de reprendre les contrats en cours.



Titre XIII - Règlement des litiges

Chapitre XIII.1. - Règlement amiable des différends et litiges

Article XIII.1.1.- Recours à un Expert Indépendant

Dans les cas prévus par le Contrat, un Expert Indépendant est désigné afin de remettre un avis sur ce différend dans un délai de 60 (soixante) Jours à compter de sa date de désignation sauf stipulation contraire.

L'Expert Indépendant est désigné par le Comité de Revue Périodique qui en définit sa mission. En cas de désaccord, l'identité et la mission de l'Expert Indépendant sont décidées par le président du tribunal compétent à la requête de la Partie la plus diligente.

Les Parties s'engagent à prendre en charge, à parts égales, les frais et honoraires occasionnés.

L'avance des frais et honoraires est, dans tous les cas, prise en charge par le Partenaire Privé.

Lors de la conduite des opérations d'expertise, l'Expert Indépendant respecte le principe du contradictoire. Il peut se voir communiquer toutes pièces utiles à son expertise, il peut réaliser des audits sur place si cela lui paraît nécessaire. Les Parties sont tenues de déférer aux demandes de l'Expert Indépendant en lien avec sa mission.

L'avis émis par l'Expert Indépendant n'a pas de caractère contraignant pour les Parties.

Article XIII.1.2.- Règlement amiable - Médiation

En cas de différend résultant du présent contrat ou s'y rapportant, les parties soumettent le différend à la procédure prévue par le Règlement de médiation de la Chambre de Commerce Internationale [ou tout autre structure d'arbitrage internationalement reconnue].

Si le différend n'a pas été réglé dans le cadre dudit Règlement dans un délai de [45] jours suivant le dépôt de la demande de médiation ou dans tout autre délai dont les parties peuvent convenir par écrit, il est fait application des dispositions de l'0.



Chapitre XIII.2. – Règlement juridictionnel

Clause alternative entre arbitrage et juridictions nationales :

Article XIII.2.1. - Arbitrage

Tous différends découlant du présent contrat ou en relation avec celui-ci qui n'ont pas pu être réglés à l'amiable seront tranchés définitivement suivant le Règlement d'arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale [ou tout autre structure d'arbitrage internationalement reconnue] par trois arbitres nommés conformément à ce Règlement.

Le siège de l'arbitrage sera Tunis, le droit applicable sera le droit tunisien et la langue de l'arbitrage sera le français.

La sentence rendue par le Tribunal arbitral ne sera pas susceptible d'appel.

OU

Article XIII.2.2. - Règlement juridictionnel

Tous différends découlant du présent contrat ou en relation avec celui-ci qui n'ont pas pu être réglés à l'amiable seront tranchés définitivement par le juge tunisien compétent saisi par la Partie la plus diligente.



Titre XIV - Propriété intellectuelle

Chapitre XIV.1. – Connaissances propres et Résultats

Article XIV.1.1. - Connaissances propres

Les Parties demeurent propriétaires de leurs connaissances propres (ci-après les « Connaissances propres »). Ces Connaissances propres sont entendues comme étant, pour chacune des Parties, leurs connaissances techniques, savoir-faire, logiciels, inventions et autres informations de toute nature brevetées ou non et/ou brevetables ou non, et tous les droits relatifs, développés antérieurement ou en dehors du présent Contrat.

Aussi, le Partenaire Privé concède à la Personne Publique, sur l'ensemble de ses Connaissances propres nécessaire à l'exécution du Contrat, de façon non exclusive et cessible le droit d'utilisation et de reproduction en tant que de besoin des droits de propriété intellectuelle pour l'exécution du présent Contrat, sur le territoire étendu au monde entier et pour la durée de protection.

Le prix de la présente concession est compris de façon forfaitaire et définitive dans la Rémunération perçue par le Partenaire Privé au titre du Contrat.

Article XIV.1.2. - Résultats

La Personne Publique aura la propriété pleine et entière des résultats des réalisations produites par le Partenaire Privé (ci-après les « Résultats ») dans le cadre de l'exécution du Contrat.

Les Résultats sont entendus de tous livrables, études, créations (y compris création de mobiliers urbains spécifique), innovations brevetables ou non, procédés, produits, savoir-faire, maquettes, plans, notices, documents techniques, matériel, essais, échantillons, prototypes, logiciels, développements informatiques, codes source, codes exécutables, documentation, spécifications, bases de données, dessins, informations, dénominations, logos, quels que soient leur nature, leur forme et leur support.

A ce titre, le Partenaire Privé cède expressément et à titre exclusif et gratuit à la Personne Publique, au fur et à mesure de leur réalisation, l'ensemble des droits de propriété intellectuelle qu'il peut détenir sur les Résultats (à savoir tous droits de propriété industrielle, droits d'auteur, droits sur les logiciels, droits des producteurs de bases de données, et tous autres droits de propriété intellectuelle) et ce pour tous les territoires du monde entier et pour tout le temps que durera la propriété intellectuelle d'après les législations tant tunisiennes qu'étrangères et les conventions internationales actuelles ou futures.

Le Partenaire Privé cède notamment à la Personne Publique le droit exclusif de déposer en son nom tout titre de propriété industrielle susceptible de protéger les Résultats, et notamment toute demande



de brevet, de certificat d'utilité, de certificat complémentaire de protection, de certificat d'obtention végétale, de topographie de produit semi-conducteur, toute demande d'enregistrement d'un dessin ou modèle, d'une marque ou encore d'un nom de domaine, qu'il s'agisse de demandes tunisiennes, ou internationales. La Personne Publique bénéficiera seule de tous les droits attachés aux titres de propriété industrielle qui pourront ainsi être délivrés, et en disposera librement.

En conséquence, la Personne Publique jouira, pendant toute la durée des droits de propriété intellectuelle, des droits suivants :

- le droit de reproduire ou de faire reproduire les Résultats et, pour les logiciels et bases de données, leurs évolutions et mises à jour, sans limitation de nombre, en tout ou en partie, par tous moyens et procédés, sur tous supports et tous matériaux tant actuels que futurs, connus ou inconnus, et notamment sur support papier ou dérivé, plastique, numérique, magnétique, électronique ou informatique, par téléchargement, vidéogramme, CD-Rom, DVD, disque, disquette, réseau ;
- le droit de représenter ou de faire représenter les Résultats et, pour les logiciels et bases de données, leurs évolutions et mises à jour, par tous moyens de diffusion et de communication actuel ou futur, connu ou inconnu, notamment par tout réseau de télécommunication en ligne, tel que internet, intranet, réseau de télévision numérique, transmission par voie hertzienne, par satellite, par câble, wap, système télématique interactif, par téléchargement, télétransmission, réseaux de téléphonie avec ou sans fil;
- le droit d'adapter, modifier, transformer, faire évoluer, en tout ou en partie, les Résultats, le droit de corriger les logiciels, de les faire évoluer, de réaliser de nouvelles versions ou de nouveaux développements, de les maintenir, de les décompiler, de les mixer, modifier, assembler, transcrire, arranger, numériser, porter sur toute configuration, interfacer avec tout logiciel, base de données, produit informatique, utiliser les algorithmes à toutes fins, le transcrire en tout ou en partie, sous toute forme, modifiée, amputée, condensée, étendue, d'en intégrer tout ou partie vers ou dans des œuvres existantes ou à venir, et ce sur tous supports et tous matériaux tant actuels que futurs, connus ou inconnus, et notamment sur support papier ou dérivé, plastique, numérique, magnétique, électronique ou informatique, par téléchargement, vidéogramme, CD-Rom, DVD, clé USB, cloud, réseau ;
- le droit de traduire ou de faire traduire les Résultats, en tout ou en partie, en toute langue et, pour les logiciels, en tout langage de programmation, et de reproduire les Résultats en résultant sur tous supports et tous matériaux tant actuels que futurs, connus ou inconnus, et notamment sur support papier ou dérivé, plastique, numérique, magnétique, électronique ou informatique, par téléchargement, vidéogramme, CD-Rom, DVD, clé USB, cloud, réseau ;
- le droit de mettre sur le marché, de distribuer, commercialiser, diffuser les Résultats, par tous moyens, y compris la location et le prêt, à titre gratuit ou onéreux;



- le droit de faire tout usage et d'exploiter les Résultats, pour les besoins de ses activités propres ou au bénéfice de tiers, à quelque titre que ce soit ;
- le droit de céder tout ou partie des droits cédés, et notamment de consentir à tout tiers tout contrat de reproduction, de distribution, de diffusion, de commercialisation, de fabrication, sous quelle que forme, quel que support et quel que moyen que ce soit, à titre onéreux ou gratuit ;
- le droit d'autoriser ou d'interdire toute réutilisation/et ou toute extraction substantielle des contenus des bases de données.

Le Partenaire Privé s'engage à divulguer sans délai à la Personne publique tous les Résultats des réalisations qu'il aura effectuées soit lui-même soit en collaboration avec d'autres personnes durant l'exécution du Contrat.

Dans l'hypothèse où un transfert de droits s'avérerait nécessaire, le Partenaire Privé consent, par le Contrat, à signer, à la demande de la Personne publique, tous documents ou actes subséquents et à prendre toutes mesures nécessaires ou raisonnables en vue de formaliser le transfert au profit de la Personne publique des droits dont il bénéficie sur les Résultats et ce, tant pendant la durée du Contrat qu'après la fin de celui-ci, quelle qu'en soit la cause.

Les Parties sont convenues que le prix du transfert visé à l'alinéa précédent est compris de façon forfaitaire et définitive dans la rémunération perçue par le Partenaire Privé telle que définie au Chapitre VIII.1 du Contrat, et que le Partenaire Privé ne pourra réclamer aucune somme complémentaire à quelque titre que ce soit.

Le Partenaire Privé garantit à la Personne publique qu'il détient l'intégralité des droits relatifs aux Résultats. Il garantit que les Résultats ne constituent pas une contrefaçon, et que le transfert ne porte pas atteinte aux droits de tiers, quels qu'ils soient. Le Partenaire Privé garantit d'une manière générale à la Personne publique que rien ne peut faire obstacle à la libre exploitation des Résultats par la Personne publique.

En conséquence, le Partenaire Privé garantit la Personne publique contre toute action, réclamation, revendication ou opposition de la part de toute personne invoquant un droit de propriété intellectuelle ou un droit résultant d'autres régimes juridiques de protection ou un acte de concurrence et/ou parasitaire auquel la présente cession porterait atteinte.

Par ailleurs, le Partenaire Privé garantit la Personne publique qu'il n'a procédé et ne procédera à aucun dépôt sur les Résultats.



Titre XV - Liste des annexes

Les modèles d'annexes fournis sont des éléments issus de la conclusion de différents contrats de partenariat. Ils doivent être adaptés à chaque situation afin que la Personne Publique s'assure que ses attentes seront retranscrites fidèlement dans le Contrat.

Annexe 1	Pouvoirs des représentants – statuts de la société – extrait K bis (fourni par le candidat)
Annexe 2	Plans et Etudes techniques relatives aux Biens
Annexe 3	Inventaire des Biens annexé ultérieurement
Annexe 4	Calendrier détaillé d'exécution des Travaux (fourni par le candidat)
Annexe 5	Notice descriptive des Travaux à réaliser (fourni par le candidat)
Annexe 6	Notice descriptive des Prestations d'entretien et maintenance (fourni par le candidat)
Annexe 7	Plan de Maintenance (fourni par le candidat)
Annexe 8	Contrats des prestataires de GER et de maintenance (fourni par le candidat)
Annexe 9	Programme de GER (fourni par le candidat)
Annexe 10	Objectifs de Performance (à définir en fonction du projet)
Annexe 11	Disponibilité des Biens - Indicateurs de performance – Pénalités (pour la maintenance)
Annexe 12	Contenu du Dossier des Ouvrages Exécutés (fourni par le candidat)
Annexe 13	Programme de tests et épreuves
Annexe 14	Procédure de Validation (modèle fourni, à adapter)
Annexe 15	Modèles de garanties
Annexe 16	Attestation d'épuisement des voies de recours contre le Contrat et ses actes détachables (modèle fourni, à adapter)
Annexe 17	Attestation d'épuisement des voies de recours contre l'acte d'acceptation (modèle fourni, à adapter)
Annexe 18	Programme d'assurances (fourni par le candidat)
Annexe 19	Modalités de contrôle de la Personne Publique au titre du GER (modèle fourni, à adapter)
Annexe 20	Programme Fonctionnel (fourni aux candidats par la Personne Publique)
Annexe 21	Interlocuteurs Privilégiés



- Annexe 22 **Annexe financière (Décomposition des Coûts d'Investissement, Coûts de Financement, Plan de Financement, Décomposition des Loyers, Modalités d'indexation des Loyers) - (à fournir par le candidat sur la base d'un modèle adressé par la Personne Publique)**
- Annexe 23 **Procédure de fixation des taux (à fournir par le candidat)**
- Annexe 24 **Note comptable et fiscale (à fournir par le candidat)**
- Annexe 25 **Acte d'acceptation de la créance cédée (à fournir par le candidat)**
- Annexe 26 **Bordereau de cession de la créance cédée (à fournir par le candidat)**

Fait à **xxx**

Le **xxx**

En **XXX** exemplaires originaux



ANNEXE 14 - PROCÉDURE DE VALIDATION DES BIENS

Le présent document est un modèle de processus de Validation des Biens dans un contrat de partenariat bâtiminaire. Il est à adapter pour chaque situation en fonction de l'objet du contrat et des éléments arrêtés entre les Parties dans le contrat de partenariat.

PROCES VERBAL DE VALIDATION DES BIENS

Entre :

XXX, représenté par XXX (nom, titre), ci-après désigné le « Partenaire Privé »

Et

XXX, représenté par XXX (nom, titre), ci-après désignée la « Personne Publique »

Ci-après désignés collectivement les « Parties »

En application des dispositions du Titre IV « Validation des biens, mise en service » du Contrat de Partenariat signé le DATE et conformément aux procédures prévues par son Annexe 13 (Programme de tests et épreuves) il est procédé ce jour, de manière contradictoire entre les Parties visées ci-dessus, à la Validation des biens relatifs à OBJET DU CONTRAT, de manière contradictoire entre les Parties.

La Personne Publique constate que les Biens concernés ainsi que les éléments d'équipement indispensables à leur utilisation sont achevés, conformément à la destination des Biens ainsi qu'au Programme Fonctionnel, aux plans et Etudes techniques, et à la notice descriptive des travaux et accepte la Validation des Biens constituants OBJET DU CONTRAT.

(Avec ou sans) (des) Observations Non Bloquantes.

La Personne Publique constate que les investissements ont été réalisés conformément aux prescriptions du Contrat.

La Mise en Service est prononcée ce jour après la visite complète des Biens cité ci-dessus, sachant que ce même jour, il a été procédé à :



- La livraison des Biens constitutifs à **OBJET DU CONTRAT** au Partenaire Privé par le Promoteur au titre du Contrat de Promotion Immobilière ;
- La réception des travaux de ces mêmes Biens constitutifs **OBJET DU CONTRAT** entre le Promoteur, la maîtrise d'œuvre et le constructeur, la société **XXX**.

La Validation des Biens fait l'objet d'observations non bloquantes listées dans les documents suivants, joints en annexe au présent procès-verbal, à lever, conformément à l'Article IV.1.3 du Contrat de Partenariat, dans un délai au plus tard de 3 mois à compter de la date de Mise en Service des Biens :

Liste des Observations Non Bloquantes émises par la Personne Publique lors des opérations préalables à La Validation des Biens constitutifs **OBJET DU CONTRAT** :

- **A compléter le cas échéant**
- **A compléter le cas échéant**

Il est rappelé que conformément au Contrat de Partenariat, la Personne Publique facilite l'accès du Partenaire Privé et des tiers (Promoteur et entreprises et prestataires intervenants pour son compte), à toutes les parties des Biens, pour les opérations de levée des Observations Non Bloquantes ainsi que pour les interventions au titre des garanties légales.

Les documents joints en annexe au présent procès-verbal font partie intégrante de celui-ci.

Fait le **DATE**, à **LIEU**

En 2 exemplaires,

Pour le Partenaire Privé,
NOM ET QUALITE DU SIGNATAIRE

Pour la personne Publique,
NOM ET QUALITE DU SIGNATAIRE



ANNEXE 16 - ATTESTATION DE PURGE CONTRE LE CONTRAT

Le présent document est un modèle d'attestation de purge des recours contre le contrat. Il est à adapter pour chaque situation en fonction de l'objet du contrat et des éléments arrêtés entre les Parties dans le contrat de partenariat.

ATTESTATION DE PURGE CONTRE LE CONTRAT

Je soussigné, [personne habilitée à signer l'attestation], [fonction], atteste que :

- le contrat de partenariat en date du DATE conclu entre PERSONNE PUBLIQUE et PARTENAIRE PRIVE, portant sur OBJET DU CONTRAT (le "**Contrat de Partenariat**") et ses actes détachables ;
- l'acte du DATE autorisant SIGNATAIRE à signer le Contrat de Partenariat ; et
- la décision de signer le Contrat de Partenariat ;

n'ont fait l'objet, à ce jour, d'aucun recours administratif ou contentieux ou retrait ou demande de pièces complémentaires ou déferé du représentant de l'Etat et que l'ensemble des formalités, y compris la transmission au contrôle de légalité desdits actes, contrats et délibérations, nécessaires (i) à l'entrée en vigueur desdits actes, contrats et délibérations et (ii) au départ de la computation des délais de recours a été réalisé au plus tard deux mois avant la signature de la présente attestation.

Fait à XXX le XXX

Signature



ANNEXE 17 - ATTESTATION DE PURGE CONTRE L'ACTE D'ACCEPTATION

Le présent document est un modèle d'attestation de purge des recours contre le contrat. Il est à adapter pour chaque situation en fonction de l'objet du contrat et des éléments arrêtés entre les Parties dans le contrat de partenariat.

ATTESTATION DE PURGE CONTRE L'ACTE D'ACCEPTATION

Je soussigné, [personne habilitée à signer l'attestation], [fonction], atteste que :

- l'acte d'acceptation en date du DATE relatif à l'acceptation de la cession de créances portant sur une fraction correspondant à XXX % des loyers financiers dus par la Personne Publique au Partenaire Privé au titre du Contrat de Partenariat (l' « **Acte d'acceptation** ») et ses actes détachables ;
- l'acte du DATE autorisant SIGNATAIRE à signer l'Acte d'acceptation ; et
- la décision de signer l'Acte d'acceptation ;

n'ont fait l'objet, à ce jour, d'aucun recours administratif ou contentieux ou retrait ou demande de pièces complémentaires ou déferé du représentant de l'Etat et que l'ensemble des formalités, y compris la transmission au contrôle de légalité desdits actes et délibérations nécessaires (i) à l'entrée en vigueur desdits actes et délibérations et (ii) au départ de la computation des délais de recours a été réalisé au plus tard deux mois avant la signature de la présente attestation.

Fait à XXX le XXX

Signature



ANNEXE 19 - MODALITÉS DE CONTRÔLE DE LA PERSONNE PUBLIQUE AU TITRE DU GER

Le présent document est un modèle de contrôle de la Personne Publique au titre du GER. Il est à adapter pour chaque situation en fonction de l'objet du contrat et des éléments arrêtés entre les Parties dans le contrat de partenariat.

PROCES VERBAL DE VALIDATION DES BIENS

Entre :

XXX, représenté par XXX (nom, titre), ci-après désigné le « Partenaire Privé »

Et

XXX, représenté par XXX (nom, titre), ci-après désignée la « Personne Publique »

Ci-après désignés collectivement les « Parties »

En application des dispositions du Titre VI « GER » du Contrat de Partenariat signé le DATE et conformément aux procédures prévues à l'Article VI.2.1 du Contrat de Partenariat, il est procédé ce jour, de manière contradictoire entre les Parties visées ci-dessus, à la Vérification des opérations de GER de l'année XXX, de manière contradictoire entre les Parties.

La Personne Publique constate que les prestations de GER ont été réalisées conformément aux engagements du Partenaire Privé figurant au Contrat et notamment au Plan de GER de l'année précédente.

(Avec ou sans) (des) Observations Non Bloquantes.

La Vérification des opérations de GER fait l'objet d'observations non bloquantes listées dans les documents suivants, joints en annexe au présent procès-verbal, à lever, conformément à l'Article VI.2.1 du Contrat de Partenariat, dans un délai au plus tard de [XXX] à compter de la date de signature du présent Procès-verbal :



Liste des Observations Non Bloquantes émises par la Personne Publique lors des opérations de Vérification :

- A compléter le cas échéant
- A compléter le cas échéant

Il est rappelé que conformément au Contrat de Partenariat, la Personne Publique facilite l'accès du Partenaire Privé et des tiers (Promoteur et entreprises et prestataires intervenants pour son compte), à toutes les parties des Biens, pour les opérations de levée des Observations Non Bloquantes ainsi que pour les interventions au titre des garanties légales.

Les documents joints en annexe au présent procès-verbal font partie intégrante de celui-ci.

Fait le **DATE**, à **LIEU**

En 2 exemplaires,

Pour le Partenaire Privé,

NOM ET QUALITE DU SIGNATAIRE

Pour la personne Publique,

NOM ET QUALITE DU SIGNATAIRE



ANNEXE 20 - PLAN DU PROGRAMME FONCTIONNEL

1. Rappel du contexte

- Rappel des éléments de contexte :
- Éléments de contexte technique et socio-économique,
- Enjeux du projet,
- Description sommaire du projet (notamment le planning sommaire et le périmètre du projet, éléments de réglementation),
- Rappel des étapes de la consultation.

2. Situation actuelle

- Description de la situation actuelle :
- Pour des contrats bâtimentaires : état du terrain ; pour des contrats d'éclairage public : emplacement et état des luminaires existants,
- Description du mode actuel de gestion du service s'il existe déjà.

3. Attentes de la Personne Publique

- Descriptions des attentes de la Personne Publique :
- Éléments architecturaux,
- Programme de travaux,
- Planning détaillé des travaux,
- Programme de maintenance,
- Éléments relatifs à l'exploitation (fonctionnalités attendues, utilisation des surfaces,...),
- Attentes environnementales,
- Éléments budgétaires.



ANNEXE 22 – EXEMPLE D’ANNEXE FINANCIÈRE

Table des matières

1) DÉCOMPOSITION DES COÛTS D’INVESTISSEMENT	117
1.1. Le prix du contrat de promotion immobilière	117
1.2. Les coûts connexes du partenaire privé.....	117
2) CALENDRIER DE DÉCAISSEMENT	118
3) MISE À JOUR DU CALENDRIER EN FONCTION DES ÉLÉMENTS FOURNIS AU TITRE DE L’ARTICLE VII1.1.6 DU CONTRAT 118	
4) DÉCOMPOSITION DE L’ASSIETTE À FINANCER.....	118
4.1. Composition de l’assiette à financer	119
4.2. Frais financiers intercalaires	119
4.3. Assiette à financer	120
4.4. Ajustement de l’assiette à financer	120
5) PLAN DE FINANCEMENT	120
5.1. Emplois-Ressources	120
5.2. Subventions.....	121
5.3. Financement	122
6) DÉCOMPOSITION DE LA RÉMUNÉRATION ET MODALITÉS D’INDEXATION.....	128
6.1. Loyer L1.....	128
6.2. Loyer L2.....	128
6.3. Echancier prévisionnel des loyers	130



1) Décomposition des coûts d'investissement

Les Coûts d'investissement se composent :

- du prix du Contrat de Promotion Immobilière,
- des coûts connexes du Partenaire Privé, tels que définis au paragraphe 1.1.2 de la présente Annexe.

1.1. Le prix du contrat de promotion immobilière

Le prix du Contrat de Promotion Immobilière (« prix du CPI ») est de XXXXX k€ HT, en euros constants, valeur XXXXX 2017 ; c'est-à-dire que le prix du CPI est ferme, non actualisable et non révisable, jusqu'à la date du XXXXX 2017.

A compter du XXXXX 2017, le prix du CPI sera révisable dans les conditions suivantes : chaque échéance de décaissement du prix du CPI postérieure au XXXXX 2017 sera révisée selon la formule suivante :

Echéance révisée du mois « m » = Echéance du mois « m » x BTO1 m / BTO1 réf

Avec

- BTO1m = dernier indice BTO1 connu à la date d'exigibilité de l'échéance du mois m
- BTO1ref = dernier indice BTO1 connu au XXXXX mars 2017
- BTO1m / BTO1ref > 1
- La hausse annuelle du BTO1 est plafonnée à 2,9%
- Echéance du mois « m » = montant de l'échéance du prix du CPI du mois « m » figurant à l'article 1.2 de la présente Annexe. Le BTO1 est l'index du bâtiment « tous corps d'état » publié par Le Moniteur ou toute autre revue spécialisée.

L'hypothèse de révision a été prise à 0% dans le Modèle Financier. Elle sera mise à jour à chaque date d'ajustement de l'Assiette à Financer en fonction de la révision effectivement constatée.

1.2. Les coûts connexes du partenaire privé

En période de conception et de construction des Ouvrages, les coûts connexes du Partenaire Privé se composent des :

- Frais de maîtrise d'ouvrage du Partenaire Privé : ces frais correspondent à la prise en charge de la responsabilité de maître d'ouvrage par le Partenaire Privé ;
- Frais de conseil juridique des Prêteurs ;
- Frais de pré-exploitation : ces frais correspondent à la rémunération du mainteneur durant la phase de construction pour assister le constructeur dans les choix constructifs et préparer la réception des Ouvrages.



Les coûts connexes du Partenaire Privé s'élèvent à (en € HT) :

Décomposition des coûts connexes	
Frais de Maitrise d'Ouvrage	XXXXXX % du CPI, soit XXXXX k€ H.T.
Frais de conseil juridique	XXXXXX % du Financement bancaire, soit XXXXX k€ H.T.
Frais de pré-exploitation	XXXXXX k€ H.T.
Total	XXXXXX k€ H.T.

Ces coûts sont fermes, non actualisables et non révisables.

2) Calendrier de décaissement

Le calendrier prévisionnel de décaissement des Coûts d'Investissement, et notamment du prix du CPI, est détaillé ci-après.

Les tirages sur le Financement correspondant au paiement des échéances ci-dessous seront effectués le 1^{er} jour du mois concerné.

Ce calendrier de décaissement sera mis à jour dans les cas suivants :

- révision du prix du CPI conformément à l'article 1.1.1 de la présente Annexe ;
- toute modification du calendrier de réalisation conformément aux stipulations du Contrat et notamment Cause Légitime, Fait du Prince, Modifications...
- article 1.3 de la présente Annexe.

Les flux d'investissement sont repris en tableau n°1 à la fin de la présente Annexe.

3) Mise à jour du calendrier en fonction des éléments fournis au titre de l'Article VII1.1.6 du contrat

Conformément à l'Article VII1.1.6 du Contrat, la Personne Publique doit fournir au Partenaire Privé les documents relatifs aux Subventions au plus tard le XXXXX 2017. Si ces documents étaient fournis à une date antérieure à la date du XXXXX 2017 et sous réserve de la non survenance d'autres Causes Légitimes, le calendrier de décaissement des Coûts d'investissement et notamment du prix du CPI sera mis à jour d'un commun accord entre les Parties.

4) Décomposition de l'assiette à financer



4.1. Composition de l'assiette à financer

Conformément à l'Article 1.1.2 du Contrat, l'Assiette à Financer se compose :

- Des Coûts d'investissements ;
- Des Frais Financiers Intercalaires.

L'Assiette à Financer s'élève, (hors actualisation et dans les conditions financières exposées dans cette Annexe) à :

	En Euros HT
Coûts d'Investissement – valeur XXXXX 2017	XXXXXX €
Frais Financiers Intercalaires	XXXXXX €
Assiette à financer	XXXXXX €

L'Assiette à Financer pourra également comprendre, sous réserve de l'accord du Partenaire Privé, la prise en charge des conséquences financières directes et indirectes des Causes Légitimes (dans les conditions stipulées au Contrat de Partenariat) et/ou des Modifications à la charge de la Personne Publique, dans la limite du Financement disponible et pour autant, de l'avis du Partenaire Privé, que l'affectation de Financement au paiement de ces conséquences financières ne remette pas en cause le plan de financement de l'opération et le financement complet des Coûts d'investissements et des Frais Financiers Intercalaires.

4.2. Frais financiers intercalaires

Les Frais Financiers Intercalaires sont constitués de l'ensemble des frais financiers du Partenaire Privé relatifs au Financement jusqu'à la Date Contractuelle de Mise en Service des Biens. Ils comprennent :

- les intérêts sur le portage de la NA ;
- les intérêts sur le portage des Coûts d'Investissement ;
- les commissions bancaires (arrangement et non-utilisation).

Les Frais Financiers Intercalaires s'élèvent à :

	En Euros HT
Intérêts de portage des Coûts d'Investissement (sur la base d'un Euribor 1 mois de 0,25% par an)	XXXXXX €
Intérêts de portage de la TVA	XXXXXX €
Commission d'arrangement	XXXXXX €
Commission de non-utilisation	XXXXXX €
Total	XXXXXX €



4.3. Assiette à financer

L'Assiette à Financer s'élève à (€ HT) :

Coûts d'Investissement	XXXXXX €
ie CPI	XXXXXX €
ie Frais de MOA	XXXXXX €
ie Frais juridique	XXXXXX €
ie Frais de préexploitation	XXXXXX €
Frais financiers intercalaires	XXXXXX €
ie intérêts de portage des Coûts d'Investissement	XXXXXX €
ie intérêts de portage de la NA	XXXXXX €
ie Commission d'arrangement	XXXXXX €
ie Commission de non-ut	XXXXXX €
Total de l'investissement	XXXXXX €

4.4. Ajustement de l'assiette à financer

L'Assiette à Financer sera notamment ajustée dans les cas suivants :

- modification du calendrier de décaissement des Coûts d'investissement en application de l'article 1.2 de la présente Annexe ;
- à la Date de Fixation des Taux ;
- à la Date Effective de Mise en Service.

Les ajustements porteront sur la mise à jour :

- du montant des Frais Financiers Intercalaires effectivement acquittés compte tenu de l'évolution de l'Index jusqu'à cette date ;
- du montant des Coûts d'Investissement, effectuée dans les conditions définies à l'article 1.1 de la présente annexe.

A chaque date d'ajustement de l'Assiette à Financer, le Modèle Financier en annexe 24 sera mis à jour afin de déterminer le Loyer Li relatif au plan de financement ainsi ajusté.

5) Plan de financement

5.1. Emplois-Ressources



Le tableau Emplois-Ressources prévisionnel (en euros H.T.) à la date de mise en service est le suivant :

Emplois		Ressources	
Coûts d'Investissement	XXXXXX €	Subventions	XXXXXX €
Frais financiers intercalaires	XXXXXX €	Dette bancaire	XXXXXX €
Total	XXXXXX €	Total	XXXXXX €

Le total des emplois du projet ci-dessus, qui correspond à l'Assiette à Financer, est financé par :

- les Subventions ;
- le Financement apporté par le Partenaire Privé.

5.2. Subventions

Comme le prévoit l'Article VIII.1.6. du Contrat, le projet bénéficie de Subventions à hauteur de 8 millions d'euros net de taxes au titre de subventions d'investissement.

La Personne Publique s'engage à ce que les Subventions soient versées selon l'échéancier suivant :

Mois	Date	Montant
1		€
2		€
3		€
4		€
5		€
6		€
7		€
8		€
9		€
10		€
11		€
12		€
13		€
14		€
15		€



16		€
17		€
18		€
19		€
20		€
21		€
22		€
23		€
24		€
25		€
26		€
27		€
28		€
29		€
TOTAL		€

Le mois 1 correspond au premier mois civil du contrat, soit du **XXXXXX** au **XXXXXX**.

Ces Subventions sont contractuelles. Tout retard ou non versement intégral d'une échéance de Subvention sera traité comme une Cause Légitime au titre de l'Article 111.5.1 du Contrat.

Les Subventions reçues par le Partenaire Privé seront affectées prioritairement au paiement des échéances mensuelles dues au titre des Coûts d'investissement.

Les Subventions pourront être versées par anticipation. Dans le cas où le montant des Subventions serait supérieur aux Coûts d'investissement et Frais Financiers Intercalaires restant à payer, elles viendront en réduction de l'encours du Financement.

Dans le cas où les Subventions versées généreraient un excédent de trésorerie, celui-ci sera rémunéré par le Partenaire Privé au taux de l'Euribor 1 mois de la période, les produits financiers correspondants venant diminuer l'Assiette à Financer.

Ce calendrier de Subventions sera mis à jour en cas de toute modification du calendrier de réalisation conformément aux stipulations du Contrat et notamment Cause Légitime, Fait du Prince, Modifications.

5.3. Financement



Le Financement a été dimensionné (i) en tenant compte du versement des Subventions tel que prévu à l'article 3.2 de la présente Annexe et (ii) à un niveau permettant d'assurer au projet la disponibilité d'un financement pour couvrir, dans une mesure raisonnable, les aléas de la période de construction, à savoir notamment l'évolution des Index et des indices d'actualisation et de révision du prix du CPI avant la Date Effective de Mise en Service.

Les enveloppes maximales du Financement ont donc été dimensionnées de façon à permettre au Modèle Financier présenté en Annexe 24 du Contrat de « supporter » une hypothèse d'Index Euribor 1 mois de 2,004 % par an et une évolution annuelle de l'indice BTO1 de 2,90% par an à compter du XXXXX 2017.

Dans ces conditions, le montant maximal du Financement est de XXXXX MC. L'encours prévisionnel maximal du portage de la TVA est évalué à XXXXX MC (sur la base d'un taux de TVA de 20 % en vigueur en XXXXX).

Si le dimensionnement de ces enveloppes s'avérait néanmoins insuffisant pour boucler le financement du projet la Personne Publique assumera les conséquences financières directes et indirectes d'un tel sous-dimensionnement notamment en (i) apportant elle-même les financements complémentaires nécessaires via un paiement direct et/ou (ii) en sollicitant le Partenaire Privé pour la mise en place d'un financement complémentaire.

Le Financement sera utilisé au fur et à mesure de l'avancement de l'opération sur la base de tirages mensuels, après utilisation des Subventions versées et conformément à l'échéancier de décaissement prévisionnel détaillé ci-dessous :

Mois	Assiette à Financer (encours)	Subventions (encours cumulé)	Tirages Financement
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			



14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			

Le calendrier et le montant des tirages du crédit construction seront ajustés dans tous les cas de modifications de l'Assiette à Financer et/ou du calendrier de décaissement des Coûts d'investissement.



La TVA supportée par le Partenaire Privé sur les Coûts d'investissement est préfinancée directement par ce dernier.

Les caractéristiques principales des crédits sont détaillées ci-dessous. Les conditions de marges et de commissions des crédits sont fermes. Seul l'INDEX des crédits évoluera en fonction des marchés jusqu'à la Date de Fixation des Taux.

5.3.1 Période de construction

Type de Financement	Corporate - Crédit-Bail innommé
Financeurs	XXXXXX - 100 %
Objet	Financement des dépenses en phase de conception construction des ouvrages, y compris le portage de la TVA
Assiette	100 % des Coûts d'investissement et des Frais Financiers Intercalaires minorés des Subventions
Montant Maximal du Financement	XXXXXX € Ce Montant a été dimensionné de manière à «supporter» une hypothèse d'Index Euribor 1 mois de 2,004 % par an et une évolution annuelle de l'indice BTO1 de 2,9% par an à compter du Zef mars 2017.
Durée prévisionnelle	40,5 mois Cette durée sera augmentée, le cas échéant, du délai maximal de Causes Légitimes et retard fautif
Période d'intérêt	Période séparant le décaissement effectif de la Date Effective de Mise en Service. Pendant la période séparant les décaissements effectifs de la Date Effective de Mise en Service, XXXXXX calculera sur tous les décaissements effectués, à l'issue de chaque mois, des intérêts intercalaires calculés prorata temporis au taux de préfinancement défini en vigueur chaque mois sur une base jour exact / 360. Les intérêts sont calculés et capitalisés prorata temporis mensuellement à terme échu dans l'Assiette. La période d'intérêt pour le portage de la NA est forfaitairement établie à 3 mois.
Index	Euribor 1 mois EURIBOR désigne "European Inter-Bank Offered Rate" (ou taux interbancaire offert en Euros ou Tibeur), cela signifie le taux offert sur le marché interbancaire de l'Union Monétaire, tel que calculé et publié quotidiennement à onze (11) heures (heure de Bruxelles), sous l'égide de la Fédération Bancaire de l'Union Monétaire (à la page Euribor sur l'écran Reuters, ou toute page qui y serait substituée). En cas de disparition de l'EURIBOR et de substitution d'un taux de même nature ou équivalent, ainsi qu'en cas de modification affectant l'organisme le publiant ou les modalités de publication, le taux issu de cette modification ou



	<p>de cette substitution s'appliquera de plein droit dans les conditions prévues au paragraphe précédent et toute référence à l'au paragraphe précédent et toute référence à L' « EURIBOR » sera réputée être une référence à ce taux.</p> <p>En cas d'Euribor 1 mois inférieur à 0, il sera considéré égal à 0.</p> <p>Le taux EURIBOR1 mois du Modèle financier en annexe 24 est de 0,25% par an.</p>
Marge sur Index	250 points de base (2,50 %)
Marge sur Index au titre de la TVA	200 points de base (2,00 %)
Taux d'intérêts appliqués	Egal à la somme de l'Index et de la Marge sur Index pour le portage des Coûts d'Investissement Egal à la somme de l'Index et de la Marge sur Index au titre de la TVA pour le portage de la TVA
Commission d'arrangement	1,50 % H.T. du Montant Maximal du Financement, capitalisée dans l'Assiette à la signature du contrat de Partenariat et payé à la Date de démarrage Effective des travaux, soit le XXXXX 2017(date prévisionnelle).
Commission utilisation de non	80 points de base (0,80%) calculé sur les sommes non utilisées du Montant Maximal du financement Calculée trimestriellement terme échu et capitalisé dans l'Assiette.

5.3.2 Période d'exploitation

Type de Financement	Corporate - Crédit-Bail innommé
Objet	Financement long terme des Ouvrages
Assiette	100 % des Coûts d'investissement et des Frais Financiers Intercalaires minorés des Subventions
Montant prévisionnel de l'investissement	100% de l'Assiette à Financer
Montant Maximal du Financement	XXXXXX € H.T.
Financeurs (quote-part)	Tranche 1 XXXXX- 54,38 % Tranche 2 XXXXX - 45,62%
Tranches	Tranche 1 : XXXXX k€ H.T. maximum Tranche 2 : XXXXX k€ € H.T. maximum
Durée	Tranche 1 : 5 ans Tranche 2 : 16 ans et 7,5 mois, i.e. jusqu'à la fin du Contrat. La durée d'amortissement du financement ne pourra en aucun cas dépasser la date de fin du Contrat de Partenariat, soit 240 mois après la Date de Notification du Contrat.



Périodicité des Loyers	<p>Trimestriels échu.</p> <p>Les loyers seront exigibles au dernier jour d'un Trimestre civil (31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre), le premier et le dernier loyer pourront être calculés prorata temporis.</p>
Modalités de calcul du Loyer L1	<p>Le loyer L1 sera calculé selon les règles suivantes :</p> <p>Le premier loyer L1 de chaque Tranche sera calculé en intégrant XXXXX € de capital amorti.</p> <p>Le calcul des loyers L1 suivants sera de type échéance constante (k+i constant) pour le solde, sur 5 ans pour la Tranche 1, et la durée résiduelle du Contrat de Partenariat (16,625 ans) pour la Tranche 2.</p>
Index	<p>Taux Fixe référencé à la mise en loyer</p> <p>L'Index de référence est un taux fixe déterminé en fonction d'un swap amortissable actuariel, en usage sur les marchés financiers, sur la base des taux fixes d'intérêts échangés contre EURIBOR offerts (taux de swap offert) par les établissements de crédit et les entreprises d'investissement courtiers de la zone Euro.</p> <p>L'Index pourra être figé par anticipation à compter du démarrage des travaux conformément à l'annexe 23.</p> <p>La fixation des taux interviendra au plus tard à la Date Effective de Mise en Service.</p> <p>L'hypothèse considérée dans le Modèle Financier en annexe 24 est de : Swap amortissable 5 ans : 0,50 % par an Swap amortissable 16,625 ans : 1,66 % par an</p>
Marge sur Index	<p>Tranche 1 : 220 points de base (2,20 %)</p> <p>Tranche 2 : 250 points de base (2,50 %)</p>
Taux d'intérêt appliqué	<p>Egal à la somme de l'Index et de la Marge sur Index.</p>
Garanties	<p>Le Prêteur de la Tranche 2 bénéficiera d'une cession de créance Dailly des loyers L1 (loyers financiers et indemnité irrévocable) relatifs à sa quote-part du Financement.</p> <p>Cette cession fera l'objet d'une acceptation par la Personne Publique au profit du Prêteur dans les conditions prévues par l'Article L313-29-1 du code monétaire et financier à hauteur de 100 %.</p>
TVA	<p>Les loyers facturés seront majorés de la NA, au taux en vigueur au jour de la facturation.</p>
Fixation des taux par anticipation	<p>Les taux de financement sont cristallisables par anticipation dans les conditions de l'Annexe 23.</p>



6) Décomposition de la rémunération et modalités d'indexation

Conformément au Chapitre VII1.1 du Contrat, la Rémunération (R) est déterminée comme suit :

$$R = L1 + L2 - P$$

Les Loyers L1 et L2 sont payés au Titulaire trimestriellement (trimestre civil) à terme échu à compter de la Date Effective de Mise en Service, conformément à l'Article VII1.1.5.

6.1. Loyer L1

Conformément à l'Article VIII.1.2.1. du Contrat, le Loyer L1 se décompose en quatre sous-loyers :

- L1 a XXX - Investissement ;
- L1 a XXX - Investissement ;
- L1 b XXX - Financement ;
- L1 b XXX - Financement.

Le loyer L1 - XXX correspond à la Tranche 1 du Financement.

Le loyer L1 - XXX correspond à la Tranche 2 du Financement Ce loyer fera l'objet d'une cession de créance notifiée et acceptée par la Personne Publique à hauteur de 100 %.

Le loyer L1- XXX s'établit, dans les conditions précisées ci avant, à XXXXX € H.T. par trimestre après un premier loyer de XXXXX € H.T.

Le loyer L1- XXX s'établit, dans les conditions précisées ci-avant, à XXX € H.T. par trimestre après un premier loyer de XXXXX € H.T. Le dernier loyer calculé prorata temporis s'établit XXXXX € H.T.

L'échéancier prévisionnel du Loyer L1 est détaillé à l'article 4.3 de la présente Annexe.

Les Loyers L1 seront mis à jour à la Date de Fixation des Taux et à la Date Effective de Mise en Service, afin de prendre en compte les modifications relatives à l'Assiette à Financer, à la durée réelle d'exploitation et à la fixation des taux. Les Loyers L1 seront définitivement arrêtés à la Date Effective de Mise en Service.

6.2. Loyer L2

6.2.1 Frais de structure

Le montant du Loyer annuel de frais de structure L2a en euros constants, valeur juin 2014, est de XXXXX € HT.

L'indexation du Loyer L2a est calculée selon la formule suivante :

$$L2a = L2a_0 * \left[0,75 * \frac{Syntec}{Syntec_0} + 0,25 * \frac{ICHT - TS}{ICHT - TS_0} \right]$$



ICHT-TS : est la valeur de l'indice connu du coût des « Tous Salariés (charges incluses) » publié par Le Moniteur ou toute autre revue spécialisée; ICHT-TS₀ : dernière valeur de l'indice connue au 1^{er} juin 2014.

Syntec : est la valeur de l'index du coût de la main d'œuvre, essentiellement de nature intellectuelle, pour des prestations fournies, publié par la Fédération Syntec.

Syntec₀ : dernière valeur de l'indice connue au 1^{er} juin 2014.

Le Partenaire Privé refacturera également, à la Personne Publique, intégralement l'ensemble des impôts et taxes ainsi que les frais d'assurance multirisques (et éventuelles franchises) en période d'exploitation, dans les conditions du Contrat.

6.2.2 Maintenance et GER

Le montant du Loyer annuel de maintenance L2b, en euros constants, valeur juin 2014, est de 107 750,65 € HT.

L'indexation du Loyer L2b est calculée selon la formule suivante :

$$L2b = L2b_0 * \left[0,9 * \frac{ICHT - IME}{ICHT - IME_0} + 0,1 * \frac{FSD1}{FSD1_0} \right]$$

ICHT-IME : est la valeur indice connu du coût des « industries mécaniques et électriques (charges incluses) » publié par Le Moniteur ou toute autre revue spécialisée;

ICHT-IME₀ : dernière valeur de l'indice connue au 1^{er} juin 2014.

FSD1 : est le résultat de la valeur de l'indice EBI ("Energies, biens intermédiaires et biens d'équipement") pondéré à 79% et de la valeur de l'indice TCH ("Services de transport, communications et hôtellerie, cafés, restauration") pondéré à 21%, publiés par Le Moniteur.

FSD1 : dernière valeur de l'indice connue au 1^{er} juin 2014.

Le montant du Loyer annuel de Gros Entretien et Renouvellement L2c, en euros constants, valeur juin 2014, est de 134 011,00 € HT.

L'indexation du Loyer L2c est calculée selon la formule suivante :

$$L2c = L2c_0 * \left[0,9 * \frac{BT40}{BT40_0} + 0,1 * \frac{ICHT - IME}{ICHT - IME_0} \right]$$

ICHT-IME : est la valeur de l'indice connu du coût des « industries mécaniques et électriques (charges incluses) » publié par Le Moniteur ou toute autre revue spécialisée;

ICHT-IME₀ : dernière valeur de l'indice connue au 1^{er} juin 2014

BT40 : est la valeur de l'index Bâtiment national "Chauffage central", publié au Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment ou toute autre revue spécialisée. BT40₀ : dernière valeur de l'indice connue au 1^{er} juin 2014

Le Loyer L2c sera mis à jour à la Date Effective de Mise en Service pour tenir compte de la durée réelle d'exploitation. En tout état de cause, la somme des loyers L2c valeur 1^{er} juin 2014 sera égale à 2 227 933 € H.T pour une durée d'exploitation des Biens et Ouvrages de seize (16) ans et sept virgule



cinq (7,5) mois, éventuellement revue à la baisse ou à la hausse suite au raccourcissement ou à l'allongement de la période d'exploitation.

6.3. Echancier prévisionnel des loyers

L'échéancier prévisionnel des Loyers est détaillé dans le tableau ci-après (en euros HT), hors refacturation à l'euro des impôts et taxes visés à l'Article VIII.2.1 du Contrat, primes d'assurances et franchises en période d'exploitation et hors indexation des Loyers L2.

Les flux d'exploitation sont repris en tableau n°2 à la fin de la présente Annexe.

Tableau n° 1 de l'Annexe 22

--	--

Tableau n°2 de l'Annexe 22

--	--

ANNEXE 25 – MODÈLE D'ACTE D'ACCEPTATION

[Sur papier en-tête de la Personne Publique]

Acte d'acceptation de la cession à titre d'escompte d'une créance professionnelle

A : [ETABLISSEMENT DE CREDIT] (en qualité de "**Cessionnaire**")

A [XXX], le [XXX],

Madame, Monsieur,

Objet : Acte d'acceptation de la cession à titre d'escompte d'une créance professionnelle (l' « **Acte d'Acceptation** »)

Nous nous référons :

- 1) à l'Acte de Cession de Créances Professionnelles, figurant en annexe 1, signé le [XXX] par [Partenaire Privé], (ci-après le "**Cédant**"), remis à votre établissement et ayants droits en qualité de Cessionnaire et daté du [XXX] (le "**Bordereau de Cession**"), dont une copie est annexée au présent acte, aux termes duquel le Cédant a cédé au Cessionnaire, à ses cessionnaires, successeurs et ayants droits, à titre d'escompte, les créances qui y sont désignées (les "**Créances Cédées**") ;
- 2) à la notification relative à l'Acte de Cession de Créances Professionnelles en date du [XXX] adressée au comptable public assignataire; et
- 3) à votre demande d'acceptation en date du [XXX] de la cession des Créances Cédées, adressée à l'ordonnateur, avec copie au comptable pour information.

A moins qu'une autre définition n'en soit donnée, les termes en majuscules utilisés dans le présent Acte d'Acceptation ont la même signification que celle qui leur est donnée dans le Contrat de Partenariat (tel que défini ci-après).

Les Créances Cédées sont ci-après désignées :



Désignation et adresse du Débiteur Cédé	PERSONNE PUBLIQUE
Désignation et adresse du comptable public assignataire et lieu de paiement	Agent comptable de la Personne Publique
Désignation du contrat donnant naissance aux Créances Cédées	Le Contrat de Partenariat signé le [XXX] entre le Cédant et le Débiteur Cédé
Désignation des Créances Cédées	<p>Les créances actuelles, futures et/ou éventuelles du Cédant détenues et à détenir à l'encontre du Débiteur Cédé au titre :</p> <p>des composantes L1 hors taxes à compter de la Date Effective de Mise à Disposition des Biens de la Phase 2 correspondant à 80% de la somme des Loyers L1 diminuée des charges liées à l'impôt sur les sociétés ;</p> <p>de toutes sommes qui viendraient à se substituer aux créances visées au paragraphe ci-dessus,</p> <p>font partie des Créances Cédées et sont cédées avec elles au Cessionnaire, par remise du Bordereau de Cession, tous intérêts, intérêts de retard, pénalités, indemnités, frais et autres accessoires attachées aux Créances Cédées.</p> <p>La somme prévisionnelle du Loyer L1 est estimée à XXX.</p> <p>Ce montant sera revu aux Dates de Fixation des Taux prévues à l'article 45.01 du Contrat de Partenariat.</p> <p>Le montant trimestriel prévisionnel et les dates de chacune des échéances des Loyers L1 figure dans l'échéancier prévisionnel joint en annexe 2 du présent acte. Cet échéancier prévisionnel sera mis à jour aux Dates de Fixation des Taux conformément à l'article XXX du Contrat de Partenariat. Chaque nouvel échéancier sera constaté dans un document signé par le Cédant, le Cessionnaire et le Débiteur Cédé et sera réputé se substituer à l'échéancier prévisionnel précédent.</p> <p>Les créances sont cédées nettes de taxe.</p>

En vertu du présent Acte d'Acceptation, le Débiteur Cédé accepte irrévocablement, la cession des Créances Cédées et s'engage irrévocablement à payer directement, intégralement et inconditionnellement au Cessionnaire, à ses cessionnaires, successeurs et ayants droits les Créances Cédées ci-après dénommées les "**Créances Irrévocables**".

L'entrée en vigueur de la présente acceptation est conditionnée par la signature du procès-verbal de Mise à Disposition (à la Date Effective de Mise à Disposition des Ouvrages), conformément aux stipulations de l'article XXX du Contrat de Partenariat.

A compter de la signature du procès-verbal de Mise à Disposition, le Débiteur Cédé s'engage de manière irrévocable à payer au Cessionnaire les Créances Irrévocables, sans pouvoir opposer au



Cessionnaire aucune compensation, ni aucune exception fondée sur ses rapports personnels avec le Cédant, telles que l'annulation, la résolution ou la résiliation du Contrat de Partenariat ou une inexécution du Cédant de ses obligations au titre du Contrat de Partenariat.

Tout retard de paiement par le Débiteur Cédé entraîne de plein droit l'application d'intérêts de retard au taux EONIA majoré de 200 points de base par an calculé sur la différence entre les sommes déjà versées et les sommes finalement dues, à partir du jour auquel les sommes sont dues jusqu'à la date de leur paiement effectif et complet. Ces intérêts seront capitalisés en application de la réglementation en vigueur s'ils sont dus au moins pour une année entière (les "**Intérêts de Retard**").

Les paiements des Créances Irrévocables (ainsi que tous paiements par le Débiteur Cédé en vertu des présentes) seront réalisés par virement bancaire au crédit du compte ouvert au nom du Cessionnaire dont les coordonnées sont les suivantes :

ADRESSE	CODE BANQUE	CODE GUICHET	N° DE COMPTE	CLE RIB

En cas de fin anticipée du Contrat de Partenariat postérieure à l'entrée en vigueur du présent Acte d'Acceptation, le Débiteur Cédé pourra se libérer de ses engagements visés au présent Acte d'Acceptation en payant au Cessionnaire une indemnité (l'"**Indemnité Irrévocable**") égale à la valeur anticipée des créances définie comme la somme actualisée des Créances Irrévocables au taux de swap de remplacement (swap amortissable contre EURIBOR ou tout autre indice qui lui serait substitué ou reconnu équivalent) d'une durée équivalente à la durée résiduelle théorique du Contrat de Partenariat (en l'absence de résiliation) et présentant le même profil que l'échéancier de paiement connu à la Date Effective de Mise à Disposition des Ouvrages, et de la totalité des redevances échues et non payées au titre de la composante L1a hors taxes, majorés des Intérêts de Retard. Cette valeur actuelle nette sera calculée et versée le Jour de Calcul, défini comme le 5eme jour après la date de fin anticipée du Contrat de Partenariat.

Par ailleurs, le Débiteur Cédé pouvant à tout moment provoquer le refinancement de l'opération conformément à l'article XXX du Contrat de Partenariat, il est convenu que dans l'hypothèse de réalisation d'un tel refinancement, le Débiteur Cédé versera au Cessionnaire l'Indemnité Irrévocable, calculée à la date de son versement.

Le Débiteur Cédé sera libéré de ses engagements au titre du présent Acte d'Acceptation uniquement après complet paiement au Cessionnaire (i) soit des Créances Irrévocables, (ii) soit de l'Indemnité Irrévocable, éventuellement augmenté(es) d'Intérêts de Retard

Dans les 60 jours à compter du jour où un changement de statut de la Personne Publique ne permettant pas le maintien des garanties financières satisfaisantes pour les Parties Financières devient effectif, et dès lors que la Personne Publique n'est pas parvenue à rétablir des garanties financières satisfaisantes pour le Cessionnaire dans ce délai, la Personne Publique devra payer l'Indemnité Irrévocable (calculée à la date de son versement) sous 60 jours ouvrés après notification du Cessionnaire, la Personne Publique étant tenue à un devoir d'information du Cessionnaire dans des délais raisonnables (ou 60 jours ouvrés après survenance de l'évènement en cas de défaut de notification du Cessionnaire).



Nous reconnaissons expressément qu'en cas de cession de tout ou partie des créances, objet de l'Acte d'Acceptation, par le Cessionnaire à un tiers, de transfert de ses droits, de subrogation ou de succession de toute personne dans lesdits droits, le cessionnaire, le subrogé ou le successeur bénéficiera des droits découlant de la présente acceptation.

Tous litiges relatifs au présent acte sont soumis aux tribunaux judiciaires compétents.

Signature

Par [XXX]

En qualité de [XXX]

Représentant de [XXX]

Une copie du présent Acte d'Acceptation est adressée au comptable de [XXX].

ANNEXE 1
Acte de Cession de Créances Professionnelles

ANNEXE 2
Echéancier



