



CONVENTION D’AFFERMAGE HÔTEL LE MONT-ROYAL

Montréjeau, le _____ 2023

Entre

La Mairie de Montréjeau, représentée par son Maire Monsieur Éric MIQUEL, dûment habilité par délibération du conseil municipal du _____ 2023
Ci-après dénommé « Le délégant »

D’une part,

Et

Monsieur ou Madame _____ demeurant

_____ ci-après dénommé « Le délégataire »

D’autre part,

Ci-après dénommées ensemble « Les parties »

Au printemps 2016, l’ancien EHPAD du CCAS de Montréjeau se libère, laissant une friche d’environ 3000m². Le développement d’un tourisme de proximité, matérialisé par la baignade gratuite et surveillée l’état sur une base de loisirs aménagée, sera soutenu par la municipalité grâce à l’ouverture d’un hôtel qui sera géré en délégation de service public. Cette volonté s’inscrit selon le constat d’un territoire à fort potentiel touristique, mais avec une offre d’hébergement faible et peu diversifiée. La commune de Montréjeau détient pourtant des atouts certains :

À l’échelle de la commune :

- Une base de Loisirs aménagée et gratuite ;
- La création d’une passerelle piétonne entre Gourdan-Polignan et Montréjeau, donnant accès direct à la gare SNCF ;
- L’accès direct à l’autoroute A64 ;
- Le développement des activités vers le public en situation de handicap ;
- Un golf homologué à 9 trous ;
- Un festival international du Folklore autour du 15 août ;
- Un festival de musique nommé APY’OURS ;
- Un patrimoine naturel et historique ;
- L’installation de la fibre.

À l’échelle supra-communale :

- Sites remarquables ;
- Chemins de grandes randonnées ;
- Activités de plein air.

Malgré cela, le manque d'hébergement est un frein au développement local avec plus de 170 demandes par an recensées à l'Office du tourisme de Montréjeau entre 2013 et 2016. La commune de Montréjeau décide alors de créer un site d'hébergement et de confier la gestion de ce site à un tiers.

La collectivité dite « le délégant » met à la disposition du tiers dit « le délégataire » l'ensemble des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement du service. Le délégataire responsable du fonctionnement du service l'exploite à ses risques et périls, conformément au présent contrat, avec pour mission d'accueillir des touristes de manière permanente tout au long de l'année.

Cette mission de service public entraîne donc les activités suivantes telles qu'elles sont définies dans les différents articles du présent contrat : l'entretien des locaux, la maintenance et le renouvellement des matériels ; l'encadrement et la formation du personnel salarié par le délégataire ; le contrôle de l'hygiène, comportant notamment la réalisation, à ses frais, des contrôles nécessaires ; le maintien en état de la sécurité des locaux ; la gestion, la comptabilité et la facturation ; la perception du coût du séjour après des clients ainsi que la taxe de séjour.

Le délégataire pourra faire toute proposition pour l'évolution et l'amélioration des activités qui lui sont confiées ou l'aménagement d'activités annexes. Ces missions, qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable et expresse de la commune, ne devront entraîner aucune charge financière pour celle-ci, ni mettre en cause la qualité et la continuité du service public.

La Ville de Montréjeau représenté par son Maire en exercice, autorisé à ester en justice par délibération n°2020/11 du Conseil municipal du 8 juin 2020,

Ayant pour avocat Maître Philippe HERRMANN, avocat du Barreau de Toulouse, domicilié 42 rue Clément Ader 31600 MURET, téléphone : 05 61 40 60 23, télécopie : 05 61 56 16 12, Toque : 309

CHAPITRE 1 – PRINCIPES GÉNÉRAUX DE LA CONVENTION DE DÉLÉGATION

Article 1-1 : Objet de la délégation

La mairie de Montréjeau confie au délégataire l'exploitation et l'entretien de l'hôtel dit « Le Mont Royal ».

Le délégataire exploitera l'établissement à ses risques et périls.

Le délégataire s'engage à exploiter l'établissement et à assurer les missions de la délégation de service public dans le respect de continuité, d'adaptation, de sécurité et d'égalité de traitement des usagers et selon les obligations qui s'imposeront à lui, soit d'ouverture à l'année.

Article 1-2 : Durée de la délégation

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans du _____ 2023 au _____ 2026.

Article 1-3 : Caractère personnel de la délégation

Le délégataire est tenu d'exécuter personnellement la présente convention.

Toute cession totale ou partielle de la présente délégation, toute subdélégation ou toute opération assimilée à une cession ne peut intervenir qu'après accord préalable et exprès du délégant sous peine de la déchéance prévue à l'article 24-2.

CHAPITRE 2 - MOYENS ALLOUÉS PAR LA MAIRIE AU DELEGATAIRE

Article 2-1 : Ouvrage, équipement, matériel et appareils

Pour l'exécution de sa mission, la mairie de Monréjeau met à la disposition du délégataire :

- Un hôtel de 23 chambres de 22m² dont 5 chambres PMR de 32m² pour les personnes en situation de handicap. Chaque chambre comprend 1 lit en 140 ou 160, une tête de lit avec luminaires, table, kitchenette, TV, internet et petit balcon privatif, salle d'eau avec douche à l'italienne et toilettes ;
- 3 dortoirs avec lits superposés, placards et salle d'eau semi collective ;
- 3 chambres « triples » avec lits en 90, salle d'eau avec douche à l'italienne et toilettes séparées ;
- Un appartement de fonction type F3.

Le délégant pourra faire procéder, aux frais et risques du délégataire, à l'exécution d'office des prestations nécessaires après mise en demeure infructueuse au terme d'un délai de 15 jours. Le terme sera ramené à 3 jours en présence d'un risque pour les usagers et/ou le délégataire.

Article 2-2 : Matériel et appareils

Un inventaire quantitatif et qualitatif sera établi contradictoirement au moment de la mise à disposition et annexé à la présente.

Article 2-3 : Conformité de l'équipement

Pendant toute la durée de la convention, le délégataire s'assure de la conformité des équipements, matériels et appareils avec la réglementation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité.

Le délégataire rend compte au délégant de la conformité ou de la non-conformité de tout ou partie des équipements, matériels et appareils. En cas de non-conformité constatée, le délégataire propose des mesures.

Le délégataire ne peut se livrer à aucune modification ou ajout de toute nature que ce soit sans l'accord préalable du délégant.

Article 2-4 : Renouvellement des équipements

Le renouvellement de l'ensemble du mobilier de l'hôtel restera à la charge du délégataire quel que soit le montant.

Avant toute acquisition, le délégataire en informe le délégant et lui en communique les caractéristiques. L'achat ne pourra intervenir qu'après l'approbation expresse du délégant.

CHAPITRE 3 - ENTRETIEN ET MAINTENANCE

Article 3-1 : Nettoyage, entretien, réparations

Le délégataire assure le nettoyage, l'entretien et les réparations des équipements, matériels et appareils mis à sa disposition. Il assure le contrôle et le suivi des équipements, matériels et appareils mis à sa disposition et acquis par lui dans les conditions prévues à l'article 2-4.

Article 3-2 : Information du délégant

Le délégataire informe trimestriellement le délégant des travaux d'entretien, de réparations ou de toute intervention nécessaire relative aux équipements, matériels et appareils mis à sa disposition et acquis par lui dans les conditions prévues à l'article 2-4.

Article 3-3 : Travaux d'entretien et de réparations

Si le délégataire n'effectue pas les travaux d'entretien, de réparations ou de toute intervention nécessaire relative aux équipements, matériels et appareils mis à sa disposition et acquis par lui dans les conditions prévues à l'article 2-4, le délégant pourra faire procéder à l'exécution d'office des prestations nécessaires aux frais et risques du délégataire après mise en demeure infructueuse au terme d'un délai de 15 jours.

En présence d'un risque pour les usagers et/ou le délégataire, le délai est ramené à 3 jours.

Article 3-4 : Fourniture d'énergie, fluides et déchets

Le délégataire prend en charge tous les frais relatifs à la fourniture d'énergie et fluides (eau, électricité, gaz), la fourniture des consommables nécessaires à l'exploitation (produits d'hygiène, et d'entretien, etc.), l'assainissement et à l'élimination des déchets pour l'ensemble du complexe, et au fonctionnement et entretien de tous les systèmes (téléphonie, sécurité, etc.)

CHAPITRE 4 - EXPLOITATION DE L'ETABLISSEMENT

Article 4-1 : Principes généraux

Le délégataire s'engage à exploiter le service et à assurer les missions qui lui sont confiées dans le respect des principes de continuité, de sécurité, d'adaptation et d'égalité de traitement des usagers.

Le délégataire s'engage à assurer la sécurité et le bon fonctionnement du service.

Le délégataire est seul responsable de toute contravention ou autre action qui pourrait être constatée par quelque autorité que ce soit à l'occasion de l'exploitation du service qui lui est confié.

Il est également responsable des litiges directement ou indirectement liés à l'exploitation du service et de toutes leurs conséquences.

Article 4-2 : Obligations du délégataire

Le délégataire s'engage à communiquer annuellement un rapport comportant un compte rendu financier et une analyse des résultats (Article L.1411-3 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Article 4-3 : Obligations en termes d'hygiène et de sécurité

Le délégataire déclare être parfaitement informé des règles et des normes d'hygiène et de sécurité applicables à l'exploitation d'un hôtel.

L'hôtel ainsi que les équipements définis aux articles 2-1 et 2-2 doivent être en permanence conformes aux dispositions et normes de sécurité en vigueur.

Le délégataire s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires à cet effet et à en informer le délégant. Le délégataire procède à ses frais aux contrôles périodiques obligatoires.

Le délégataire s'engage à assurer la sécurité maximale des usagers dans les conditions légales et réglementaire en vigueur.

CHAPITRE 5 - CLAUSES FINANCIÈRES

Article 5-1 : Rémunération du délégataire

La rémunération du délégataire est assurée par les recettes perçues auprès des clients et par l'ensemble des produits d'exploitation.

Article 5-2 : Tarification

Le délégataire est autorisé à percevoir auprès des clients les montants qu'il aura lui-même définis selon la prestation proposée.

Article 5-3 : Redevance

Le délégataire s'engage à verser à la commune de Montréjeau une redevance mensuelle qui sera décliné selon les situations suivantes :

- A la date de démarrage de l'exploitation : 1 000 € / mois ;
- Après 6 mois d'exploitation : 1 500 € / mois ;
- Après 1 an et demi d'exploitation : 2 500 €/mois.

Article 5-4 : Impôts et taxes

Les impôts et taxes directement liés à l'activité du délégataire restent à sa charge, notamment les ordures ménagères.

Les impôts et taxes liés à la propriété de l'ouvrage abritant l'hôtel « Le Mont Royal » restent à la charge du délégant.

La cotisation foncière des entreprises (CFE) reste à la charge du délégant.

CHAPITRE 6 - CONTRÔLE DU DÉLÉGANTE SUR LE DÉLÉGATAIRE

Article 6-1 : Contrôle du délégant sur le délégataire

Pendant la durée d'exploitation du service, la collectivité exerce notamment un contrôle de l'entretien, un contrôle hygiénique et sanitaire, et un contrôle des mesures de sécurité. La collectivité a le droit de contrôler les renseignements donnés dans les comptes rendus techniques et financiers. A cet effet, ses agents accrédités peuvent procéder sur place et sur pièces à toute vérification utile pour s'assurer du fonctionnement du service dans les conditions du présent contrat et prendre connaissance de tous documents techniques, comptables et autres, nécessaires à l'accomplissement de leur mission. Durant la durée de la convention, le délégant exerce un contrôle sur les conditions d'exploitation du service et peut faire procéder à un audit financier ou de gestion de la délégation.

Ce contrôle peut être exercé à tous moments.

Le délégataire prête son concours et fournit tous les documents nécessaires.

Article 6-2 : Production d'un rapport annuel

Le délégataire adresse chaque année au délégant, avant le 31 janvier de l'année suivante, un rapport annuel comportant un compte-rendu financier et une analyse du service.

Toutes les pièces justificatives sont tenues à la disposition de la collectivité dans le cadre de son droit de contrôle. Le délégant peut demander au délégataire des explications et commentaires concernant le rapport annuel qui lui semblerait nécessaire.

L'analyse du service devra rendre compte de tout élément permettant d'apprécier la qualité du service rendu, les évolutions constatées et les mesures envisagées pour une meilleure satisfaction des usagers.

Article 6-3 : Production des comptes annuels

Le délégataire fournira chaque année au délégant, avant le 31 janvier de l'année suivante, les comptes annuels comportant le bilan et le compte de résultat détaillés et certifiés par un expert-comptable et un commissaire aux comptes.

CHAPITRE 7 – RESPONSABILITÉS ET ASSURANCES

Article 7-1 : Responsabilités du délégataire

Le délégataire fait son affaire de tous les risques et litiges pouvant survenir du fait de son exploitation.

Le délégataire est seul responsable vis-à-vis des tiers de tout accident, dégât et dommage de quelque nature qu'il soit, résultant de son exploitation. Il lui appartient de souscrire auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance afin de se garantir pour les différents risques.

En cas de sinistre affectant les biens concernés par cette convention, l'indemnité versée par la compagnie d'assurance sera intégralement affectée à la remise en état des biens concernés.

Les travaux devront intervenir dans les meilleurs délais.

Article 7-2 : Assurances du délégataire

Le délégataire doit communiquer au délégant les contrats d'assurance, avenants et conditions particulières dès la conclusion de la convention et à chaque début d'année.

Le délégant peut exiger du délégataire la justification du paiement régulier des primes d'assurance. Dans l'hypothèse où l'étendue des garanties ou le montant des assurances s'avèreraient insuffisants, cette communication n'engage en rien la responsabilité du délégant.

Quelle que soit la cause du sinistre, le délégataire ne peut demander au délégant aucune compensation liée à une perte d'exploitation.

CHAPITRE 8 - SANCTIONS

Article 8-1 : Sanctions pécuniaires et pénalités

Si le délégataire ne remplit pas ses obligations contractuelles, des pénalités peuvent lui être infligées.

En cas d'interruption générale ou partielle du service ou en cas de non-respect des règles en vigueur en matière de sécurité, la pénalité est appliquée après mise en demeure adressée par le délégant, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de 48h. La pénalité s'élève à :

- 150 € par jour en cas d'interruption générale ou partielle du service ;
- 250 € en cas de non-conformité de l'exploitation du service aux prescriptions de la présente convention ;
- 250 € en cas de non-respect des règles en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité ;
- 250 € en cas de négligence dans l'entretien de l'établissement ou le renouvellement de matériel et appareils ;

- 150 € par jour de retard dans la production de tout ou partie des documents visés à l'article 7-2 et après mise en demeure infructueuse ;
- 150 € par jour de retard dans la production de tout document sollicité par le délégant.

Article 8-2 : Sanction coercitive - Mise en régie provisoire

Le délégataire assure la continuité du service en toutes circonstances sauf cas de force majeure, de destruction totale de l'hôtel ou de retard imputable au délégant.

Si l'interruption du service n'est pas due à une de ces causes, le délégant a le droit d'assurer le service par tout moyen qu'il juge bon.

Le service peut être assuré en régie aux frais du délégataire.

La mise en régie doit être précédée d'une mise en demeure adressée au délégataire par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet à l'expiration d'un délai de quinze jours, sauf cas de mesure d'urgence (cf. article 8-3).

La régie cesse dès que le délégataire est de nouveau en mesure de remplir ses obligations, sauf cas de déchéance (cf. article 8-4).

Les frais de mise en régie provisoire du service sont immédiatement exigibles auprès du délégataire. En l'absence de règlement dans les trente jours, le délégant peut prononcer la déchéance du délégataire selon article 8-4.

Article 8-3 : Mesures d'urgence

En cas de carence grave du délégataire, le délégant peut prendre des mesures d'urgence.

Les conséquences financières restent à la charge du délégataire sauf cas de force majeure prévues à l'article 8-2, alinéa 1.

Les frais engendrés par ces mesures d'urgence sont immédiatement exigibles auprès du délégataire. En l'absence de règlement dans les trente jours, le délégant peut prononcer la déchéance de la convention selon l'article 8-4.

Article 8-4 : Sanction résolutoire - la déchéance

En cas de faute grave, le délégant peut prononcer la déchéance du délégataire. Les conséquences financières sont entièrement à la charge du délégataire.

La déchéance implique le remboursement, sur justificatifs, du délégataire par le délégant de la part non amortie de tous les biens acquis ou réalisés par le délégataire, ainsi qu'au rachat des stocks lorsque le délégant le souhaite, suivant une estimation amiable.

La déchéance ne donne lieu à aucune indemnité au profit du délégataire.

CHAPITRE 9 - FIN DE LA CONVENTION

Article 9-1 : Généralités

La convention prend fin à l'expiration de la durée convenue, par décision du délégant pour motif d'intérêt général ; à titre de sanction par déchéance du délégataire prononcée par le délégant ; en cas de redressement judiciaire du délégataire ; ou en cas de liquidation judiciaire du délégataire.

Si, après mise en demeure de l'administrateur judiciaire, dans les conditions prévues à l'article L.622-13 du Code du Commerce, ce dernier indique ne pas reprendre les obligations du délégataire, la fin prend effet à la date de l'événement.

Si, après mise en demeure du liquidateur, dans les conditions prévues à l'article L.641-10 du Code du Commerce, ce dernier indique ne pas reprendre les obligations du délégataire, la fin prend effet à la date de l'évènement.

A la fin de la délégation, le délégant ou le nouveau délégataire est subrogé aux droits du délégataire désigné dans la présente convention.

Article 9-2 : Résiliation pour motif d'intérêt général

Le délégant peut mettre fin à la délégation avant son terme pour motif d'intérêt général. La décision doit être motivée.

Elle ne peut prendre effet qu'après trois mois à compter de la notification de la décision au délégataire.

Le délégant devra verser une indemnité au délégataire correspondant aux :

- Amortissements financiers restant à courir relatifs aux biens acquis ou réalisés par le délégataire et qualifiés de « biens de retour » ;
- Valeur des stocks que le délégant souhaite racheter ;
- Bénéfices prévisionnels dans la limite du compte d'exploitation prévisionnel ;
- Indemnités directement liées à la rupture des contrats de travail dans le cas où la poursuite de ces contrats ne pourrait être prévue par le nouveau délégataire.

Article 9-3 : Remise des installations et des biens

A l'expiration de la délégation, le délégataire sera tenu de remettre au délégant tous les biens définis dans la présente convention, et dans les annexes, en état normal d'entretien compte tenu de leur usage. Un état des lieux contradictoire sera effectué.

Les biens financés par le délégataire et nécessaires à l'exploitation du service, peuvent être repris par le délégant si ce dernier le souhaite. Si les biens ne sont pas amortis, ils sont repris pour leur valeur nette comptable payée par le délégant ou le nouveau délégataire désigné dans un délai de trois mois après remise des biens.

Les biens non repris par le délégant et les biens propres du délégataire sont enlevés par ce dernier à ses frais. Les dépendances dans lesquelles ils étaient installés sont remises dans leur état initial.

Dans le cas où les dépendances ne seraient pas remises en état, les travaux pourront être effectués d'office par le délégant aux frais du délégataire.

Le délégant peut dispenser le délégataire de la remise en état. Il deviendra alors propriétaire de plein droit et sans indemnités des biens laissés sur place par le délégataire.

Article 9-4 : Reprise des stocks

Le délégant peut reprendre ou faire reprendre par le futur délégataire les stocks nécessaires à l'exploitation contre indemnités et sans que le délégataire actuel puisse s'y opposer.

La valeur des biens de reprise est fixée à l'amiable et payée au délégataire dans les trois mois qui suivent leur reprise.

Dans tous les cas, la valeur de ces biens de reprise ne peut excéder leur valeur d'achat dûment justifiée.

Article 9-5 : Reprise des contrats en cours

Les contrats conclus par le délégataire doivent comprendre une clause prévoyant la substitution au délégataire du délégant ou du futur délégataire qui serait retenu pour la poursuite de l'exploitation.

La substitution ainsi retenue s'opérera sans indemnités au profit du délégataire.

Cette faculté ne s'impose pas au délégant.

Article 9-6 : Reprise du personnel

Le délégataire recrute et affecte au fonctionnement du service le personnel, en nombre et en qualification, qui lui est nécessaire pour remplir sa mission. Il exigera notamment les qualifications requises compte tenu de l'étendue de la délégation et de l'importance de la mission confiée.

Dans les douze mois qui précèdent la fin de la délégation, ou sans délai en cas de résiliation, le délégataire communique au délégant une liste des personnels susceptibles d'être repris par lui ou par le futur délégataire.

Cette liste mentionne rémunération, qualification, ancienneté et toute indication concernant l'aptitude des personnels susceptibles d'être repris. A compter de cette communication, le délégataire informe le délégant de toute évolution concernant cette liste.

Toute embauche supplémentaire dans les douze mois précédant le terme de la présente convention doit être dûment justifiée.

CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 10-1 : Caution

Le délégataire devra fournir, un mois au plus tard après l'entrée en vigueur de la présente délégation, une caution bancaire d'un montant équivalent à 6 mois du loyer au démarrage de l'exploitation, soit 6 000 €.

Cette caution sera remboursée en fin de contrat, dans un délai de deux mois, sauf dans le cas de non-respect des prescriptions de cette convention.

Cette caution pourra alors être mise en œuvre pour couvrir les pénalités dues par le délégataire au délégant ; des dépenses consécutives au non-respect de ses obligations par le délégataire, ou aux frais de mise en régie par défaut de réalisation de ses obligations ; et couvrir les frais de remise en état.

En cas de non-production de la caution bancaire, des pénalités, puis la déchéance, pourront être appliquées.

Article 10-2 : Surveillance du site

Le délégataire doit assurer la surveillance du site pendant toute la durée de la présente convention.

Article 10-3 : Mise à disposition d'un logement de fonction

Un logement de fonction est mis à la disposition du délégataire pour un loyer de 400 € compris dans le loyer total versé mensuellement au délégant.

Article 10-4 : Litiges

Les contestations relatives à la présente convention seront soumises au Tribunal Administratif de Toulouse – 68 rue Raymond IV – 31000 TOULOUSE.

Préalablement à ce recours contentieux, les contestations devront faire l'objet d'une tentative de conciliation entre les parties, préalable obligatoire à la saisine du tribunal administratif.

Article 10-5 : Divers

L'adresse et le numéro de téléphone restent la propriété de l'établissement, le délégataire s'engage à rendre le tout au délégant à son départ.

Fait à Montréjeau le _____ 2023,

Le délégant,

Éric MIQUEL
Maire de Montréjeau

Le délégataire,

Monsieur ou Madame _____