

Convention relative à l'affermage du marché aux bestiaux de Jarlard à ALBI.

Entre

La **Communauté d'Agglomération de l'Albigeois**, représentée par sa Présidente, **Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL**, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire en date XX XXXXX 2023 désignée dans ce qui suit sous les termes « la communauté d'agglomération de l'Albigeois »,

d'une part,

Et _____ » représentée par _____, désigné dans ce qui suit sous les termes « le fermier »

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

Section 1

Dispositions générales

• Article 1 – Objet

1.1 Objet du contrat

Le présent contrat d'affermage a pour objet la gestion du marché aux bestiaux de Jarlard à Albi (81) qui se tient actuellement tous les 1^{er} et 3^{ème} mardis matin de chaque mois pour le marché des veaux lourds, sauf en cas de jours fériés.

Si le mardi tombe un jour férié, le marché se déroule le lundi.

En début d'année un calendrier est établi par l'U.D.I.V.A, mentionnant l'ensemble des foires et marchés des veaux se déroulant sur l'Aveyron et le Tarn.

Les plages horaires sont susceptibles d'évoluer. Un nouvel état pourra être proposé à la communauté d'agglomération de l'Albigeois qui disposera alors d'un mois pour formuler des observations et faire connaître sa décision.

1.2 Activités annexes

Il est expressément stipulé que cet affermage porte sur le marché des veaux lourds mais également sur le marché annexe au marché aux bestiaux qui, placé aux abords immédiats de ce dernier, est consacré à la vente de produits dérivés de l'agriculture ou d'objets

complémentaires de celle-ci. Ces activités ne sont consenties que pour dynamiser le marché des veaux lourds et de manière ponctuelle.

Les dispositions spécifiques au marché annexe font l'objet de la **section 4** ci-après.

Pour le reste, il est convenu que l'utilisation des termes « marché aux bestiaux » dans la présente convention, s'appliquera à toutes les activités sus évoquées.

L'emprise du marché aux bestiaux pourra être modifiée par la communauté d'agglomération de l'Albigeois dans le cadre d'une éventuelle extension.

La halle pourra être occupée les autres jours de la semaine.

1.3 Tarifs appliqués aux usagers

Les tarifs du service seront approuvés par le conseil communautaire au plus tard en décembre, pour l'année suivante.

A cet effet, le fermier doit transmettre ses propositions (même en l'absence de variation) de tarifs, au plus tard au 31 octobre de chaque année, à la communauté d'agglomération de l'Albigeois à l'adresse :

Communauté d'agglomération de l'Albigeois
Parc François MITTERRAND
81160 SAINT JUERY

Le fermier devra obtenir l'accord préalable écrit de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'il souhaite mettre en place une nouvelle prestation fournie aux usagers du service public délégué.

1.4 Missions du fermier

Les objectifs assignés au fermier sont les suivants :

- a. Dans les conditions définies au règlement intérieur du marché, **ouvrir au public** et à tous les usagers, individuels et collectifs et sans discrimination d'aucune sorte, tous les biens immobiliers et mobiliers du marché aux bestiaux au mieux du plein emploi de ses installations et en conservant son caractère public,
- b. **Gérer et améliorer la qualité du service public.** A cet effet, 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 propositions devront faire l'objet d'une autorisation préalable et expresse de la communauté d'agglomération de l'Albigeois. Ces propositions ne devront faire l'objet d'aucune charge financière supplémentaire pour la communauté d'agglomération de l'Albigeois, ni mettre en cause la qualité et la continuité du service public.
- c. **Entretenir en bon état de conservation** le patrimoine immobilier et mobilier mis à disposition par la communauté d'agglomération de l'Albigeois,
- d. Si cela est nécessaire pour l'animation du marché aux bestiaux, **réaliser des aménagements** accessoires.
- e. **Surveiller et entretenir** les terrains libres aménagés ou à aménager ouverts au public et situés à l'intérieur du périmètre défini,

f. Prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le bon déroulement des manifestations exceptionnelles dont l'organisation pourrait être décidée par le fermier en accord avec la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

g. Alerter la communauté d'agglomération de l'Albigeois (Service Développement Économique) sur toutes les situations ne relevant pas de la compétence du fermier et pouvant présenter un danger ou entraîner des dysfonctionnements.

1.5 Un procès-verbal, établi contradictoirement, constatera l'état des biens et équipements mis à la disposition du fermier et distinguera dans cet état les biens relevant des biens de retour et ceux relevant des biens de reprise.

1.6 La communauté d'agglomération de l'Albigeois se réserve de manière exceptionnelle, la possibilité de disposer gratuitement des espaces bâtis et non bâtis mis à la disposition du fermier en dehors des périodes de marché. Elle devra avertir le fermier de ses intentions dans un délai raisonnable.

En cas d'urgence dûment motivée et pour une durée limitée, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois se réserve la possibilité d'occuper les bâtiments ou enclos.

• Article 2 – Consistance de l'équipement

2.1 Consistance actuelle

L'établissement comprend les immeubles et les équipements compris dans l'enceinte du marché aux bestiaux et se décomposant comme suit :

- Description de la parcelle affermée
Zone cadastrale :
Section HZ Partie des parcelles 10, 159, 275, 7
Superficie 7.280 m²
Dont superficie des 3 travées du marché aux bestiaux 2 166 m²
- Description du bâtiment du marché aux bestiaux :
Surface au sol : 2 166 m², le bâtiment comprend :
 - Les 3 premières travées du foirail.
 - Equipement pour le marché sécurisé des veaux lourds :
 - . 160 logettes pour des veaux lourds.
 - . 4 quais de déchargement destinés aux éleveurs.
 - . 4 quais d'embarquement destinés aux négociants.
 - . 4 bascules électroniques
 - . Couloirs d'acheminement vers les logettes et les quais d'embarquement.
 - Equipement pour le Centre d'Allotement
 - . 6 parcs pour les veaux
 - . 1 bascule manuelle
 - . 1 quai d'embarquement
 - 3 locaux techniques dont 2 sécurisés avec l'arrivée des fluides (électricité, eau)
 - 2 portails et une barrière d'accès.

Le bâtiment est adressé : **42 rue des agriculteurs 81000 ALBI**

- Aucun matériel mis à disposition. Le prestataire devra s'équiper d'une lance d'incendie avec rallonge et d'un enrouleur pour le nettoyage des camionnettes

• **Article 3 – Modifications, améliorations et extensions**

3.1 Des investissements limités et dont la durée d'amortissement ne dépasse pas l'échéance du contrat pourront être réalisés à l'initiative du fermier et sous sa responsabilité, sous réserve de l'accord préalable écrit de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

La communauté d'agglomération de l'Albigeois se réserve la faculté de consulter tout technicien ou homme de l'art de son choix, avant d'accorder son autorisation. Les frais résultants de cette consultation seront à la charge du fermier. L'exécution de ces travaux n'engagera que la seule responsabilité de ce dernier.

3.2 Intégration éventuelle de ces investissements dans le patrimoine de la collectivité

Si l'investissement en question est utile au service public mais non irremplaçable, il pourra rentrer dans le patrimoine de la communauté d'agglomération de l'Albigeois si elle exerce son droit de reprise. Cette reprise se fera à la valeur nette comptable. Les conditions d'amortissements auront été établies préalablement par la communauté d'agglomération de l'Albigeois, avant la réalisation de l'investissement en question.

Si l'investissement est indispensable à l'exercice de l'activité du service public, il sera intégré aux biens de retour automatiquement. Cette reprise se fera à la valeur nette comptable. Les conditions d'amortissements auront été établies préalablement par la communauté d'agglomération de l'Albigeois, sur demande du fermier, avant la réalisation de l'investissement en question.

La communauté d'agglomération de l'Albigeois se réserve le droit de faire remettre les ouvrages en l'état primitif aux frais et risques du fermier si les travaux n'ont pas été préalablement autorisés par elle.

3.3 Les modifications ou extensions apportées aux locaux, installations et matériels, la réalisation de construction et d'installations nouvelles, à l'initiative de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, seront exécutées à ses frais et sous sa responsabilité. Les dispositions à prendre pour leur exécution seront arrêtées d'un commun accord entre la communauté d'agglomération de l'Albigeois et le fermier. Les conditions d'exploitation de ces nouveaux équipements seront fixées par voie d'avenant aux conventions qui lient les parties, si elles dérogent à l'économie de celles-ci.

Section 2

Conditions d'exploitation et dispositions financières

Envoyé en préfecture le 17/02/2023

Reçu en préfecture le 17/02/2023

Publié le 17/02/2023

ID : 081-248100737-20230214-DEL2023_022-DE



• **Article 4 – Conditions générales d'exploitation**

4-1 Le fermier exploite l'ensemble de l'établissement entièrement à ses risques et périls. Il est tenu, à l'égard des usagers, d'assurer les prestations prévues en application de **l'article 1** ci-dessus. En contrepartie, il est autorisé à percevoir les redevances et droits fixés dans les conditions prévues à **l'article 9** ci-après.

4-2 L'exploitation du marché aux bestiaux donnera lieu au versement, à la communauté d'agglomération de l'Albigeois, d'une redevance annuelle fixée à 1 euro par veau accueilli au marché sécurisé avec un minimum fixé à 3 500. Cette redevance sera versée avant le 31 décembre de chaque année.

• **Article 5 – Caractère « intuitu personae »**

Il est interdit au fermier de céder en tout ou partie, directement ou indirectement, le contrat d'affermage dont il a la charge ou de faire apport de l'affermage à une société sans une autorisation préalable de la communauté d'agglomération de l'Albigeois qui en fixe les conditions.

• **Article 6 – Non concurrence**

Chacune des parties signataires de la convention s'interdit pendant sa durée de participer sous quelle que forme que ce soit, sur tout le territoire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, soit à la réalisation ou à l'extension, soit même au fonctionnement d'un établissement dont l'activité peut concurrencer l'exploitation, objet de la présente convention.

• **Article 7 – Accès et conditions d'utilisation**

Le marché aux bestiaux sera ouvert aux utilisateurs dans les conditions prévues par un règlement intérieur adopté par le fermier selon le modèle du règlement intérieur des marchés aux bestiaux élaboré par l'UDIVA. Ce règlement sera soumis à la communauté d'agglomération de l'Albigeois pour accord.

Le fermier est tenu, à l'égard des usagers, en contrepartie des redevances et droits qu'il aura fixés ou révisés et soumis à l'approbation de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, d'assurer les services prévus en application de **l'article 1** ci-dessus. Il est responsable de la bonne exécution de ceux effectués par les prestataires de service.

Il est responsable en outre, dans les conditions de droit commun, des activités de son personnel et de la sécurité du travail dans l'enceinte du marché aux bestiaux et des annexes ainsi que de l'utilisation régulière des locaux, équipements, matériels mis à sa disposition et qu'il est chargé d'exploiter.

Il est tenu d'observer les dispositions réglementaires, notamment sanitaires, applicables à l'établissement et qu'il déclare bien connaître, et de supporter toutes les charges et obligations résultant de la réglementation en vigueur. Il prend toutes mesures de sécurité nécessaires et laisse libre accès à la Direction des Services Vétérinaires.

- **Article 8 – Dépenses à la charge du fermier**

Sont notamment à la charge du fermier :

- La rémunération de son personnel,
- Les impôts (à l'exception des impôts fonciers), taxes et assurances de toute nature auxquels donne lieu l'exploitation du marché aux bestiaux,
- Les frais d'entretien et de renouvellement du matériel mis à sa disposition par la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois et les frais d'acquisition, d'entretien et de renouvellement du matériel acquis à son initiative,
- Les frais d'animation et de publicité,
- Les abonnements et les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité...
Le délégataire prend en charge à la date de prise d'effet de la délégation tous les frais relatifs à la fourniture d'énergie et de fluides. Il remboursera à la communauté d'agglomération de l'Albigeois la partie de l'électricité et de l'eau correspondante au fonctionnement de l'équipement. En cas de changement de délégataire, l'arrêt des compteurs se fera en présence des deux parties.
- Les frais divers de gestion.

- **Article 9 – Ressources du fermier**

Dans le cadre de sa mission définie aux **articles 1.1, 1.2 et 1.3**, le fermier reçoit :

9.1 Le produit des redevances, droits d'entrée ou autres perçus auprès des usagers du marché aux bestiaux.

9.2 Toute autre recette qui pourrait résulter de l'exploitation du marché aux bestiaux.

- **Article 10 – T.V.A.**

Sans objet.

- **Article 11 – Personnel**

Le fermier est tenu d'avoir, soit par le biais de contrats de travail, soit par l'intermédiaire de sociétés de service, un personnel suffisant et qualifié chargé de réaliser sous son contrôle toutes les opérations lui incombant au titre de la présente convention.

Ce personnel est notamment chargé de la comptabilité et de la caisse, du contrôle du fonctionnement du marché et du nettoyage ainsi que de l'entretien courant.

Le fermier transmettra chaque année avec le rapport annuel l'organigramme du personnel employé.

- **Article 12 – Continuité de l'exploitation**

Le service public doit être assuré par le fermier pendant toute la durée du contrat, sauf cas de force majeure dûment justifié.

En cas de rupture de la continuité du service public, le fermier encourt une pénalité, sans mise en demeure préalable, dont le montant correspondra aux frais de fonctionnement supportés de fait par la communauté d'agglomération de l'Albigeois sur la période concernée. En outre, le fermier restera redevable de la redevance.

• Article 13 – Responsabilité – Assurance

La communauté d'agglomération de l'Albigeois fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'elle peut encourir en qualité de propriétaire.

Elle assurera la totalité des immeubles bâtis, en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégât des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grues, émeutes et mouvements populaires, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, et maintiendra cette assurance pendant toute la durée de l'affermage.

Le fermier souscrira une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable couvrant sa responsabilité civile du fait de ses activités, le recours des voisins et des tiers ainsi que les dommages causés aux biens affermés tels qu'immeubles, aménagements, agencements, installations, matériels, mobiliers, etc. et autres biens situés dans les locaux occupés, causés par l'incendie, l'explosion, les risques chimiques, les dégâts des eaux, le vandalisme, le terrorisme, les catastrophes et les risques naturels.

Le fermier et la communauté d'agglomération de l'Albigeois déclarent renoncer à tout recours réciproque en cas de sinistre occasionné aux biens faisant l'objet de la présente convention. Elles s'engagent à obtenir l'accord de leurs assureurs respectifs sur cette renonciation dont ils les tiendront informés dès la notification de cette convention.

L'occupant devra justifier de son assurance dès qu'il occupera les locaux et à toute réquisition de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Les polices qu'il aura souscrites devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement la communauté d'agglomération de l'Albigeois de leur suspension ou résiliation pour quelque raison que ce soit.

• Article 14 – Contrôle

14.1 Le fermier laisse en tout temps libre accès dans l'intégralité des locaux aux représentants de la communauté d'agglomération de l'Albigeois et aux fonctionnaires chargés du contrôle, en sus des autorités de police.

Le fermier mettra à la disposition des usagers un registre de réclamations et/ou de propositions, demandes des usagers. Ce registre sera librement consultable par le représentant de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

La communauté d'agglomération de l'Albigeois pourra prendre connaissance de tous documents techniques ou comptables nécessaires à la mission dont elle a la charge.

Le fermier est tenu de transmettre un rapport annuel à la communauté d'agglomération de l'Albigeois, conformément à l'article 1411-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, avant le 1^{er} juin de chaque année pour l'année précédente. Le contenu de ce rapport est détaillé à l'article R1411-7 de ce même code. (Cf annexe 1 et 2).

Le fermier tiendra un état à jour des usagers et de la fréquentation du marché aux bestiaux. Une copie de cet état sera annexée au rapport annuel.

14.2 Contrôle du respect des obligations du fermier

La communauté d'agglomération de l'Albigeois peut effectuer des matériels et installations ainsi que du bon fonctionnement du service.

Dans le cas où le fermier n'exécute pas les travaux de maintenance, de réparation ou de renouvellement de matériel ou en cas de constat d'insuffisance ou de mauvaise gestion, la communauté d'agglomération de l'Albigeois met en demeure le fermier d'y remédier dans un délai de quinze jours, sauf prescription particulière. Au cas où cette mise en demeure n'est pas suivie d'effet, la communauté d'agglomération de l'Albigeois peut y pourvoir par un entrepreneur ou un fournisseur de son choix aux frais du fermier.

Si cette situation perdure et/ou se renouvelle, le fermier encourt une résiliation de la convention à ses torts.

Section 3

Usage – Entretien – Renouvellement

• Article 15 – Usage et conformité

Le fermier doit apporter tous les soins d'un bon père de famille dans l'usage des bâtiments, l'emploi du matériel, des appareils et des instruments faisant partie de l'établissement affermé et maintenir l'ensemble en bon état de fonctionnement.

Il doit maintenir l'établissement en parfait état d'hygiène, et notamment assurer les soins généraux de propreté et les désinfections dans les conditions déterminées par la réglementation en vigueur. D'une façon générale, le fermier doit se conformer aux dispositions légales et réglementaires concernant l'hygiène publique.

Il est convenu que l'équipement mis à la disposition du fermier devra être conforme en tout point aux exigences de la réglementation actuelle à la remise des ouvrages. Dès lors que des travaux de mise en conformité seraient exigés par une administration ou une instance spécialisée, au cours du contrat d'affermage, il est expressément convenu que les dépenses qui en résulteront seront supportées exclusivement par la communauté d'agglomération de l'Albigeois et répercutées au titre de **l'article 4.2.**

• Article 16 – Entretien

Le fermier s'engage à maintenir en bon état de fonctionnement et à entretenir durant toute la durée du contrat, les immobilisations de toute nature nécessaire au fonctionnement des installations.

Il entretient également et renouvelle l'outillage et le matériel annexe inventoriés au moment de la prise de possession.

Il doit la réparation de toutes détériorations aux bâtiments, installations, équipements ou matériels survenues lors du fonctionnement normal de l'établissement, du fait de son représentant ou de son personnel, sauf lorsque ces détériorations sont survenues par cas de force majeure.

Il est à noter que le nettoyage avant le début de chaque foire sera à la charge de la communauté d'agglomération de l'Albigeois. Le nettoyage, après la foire, sera à la charge du fermier.

• Article 17 – Dégradations & Vols

En cas de dégradations ou vols des installations lors du fonctionnement, le fermier est tenu d'exécuter les réparations ou remplacements nécessaires. Si les dégradations proviennent d'un cas de force majeure, le fermier sera exonéré des frais de remise en état qui seront supportés par la communauté d'agglomération de l'Albigeois, à condition que le fermier l'ait invitée à reconnaître contradictoirement les dégradations dans les quarante-huit heures de la constatation de celle-ci. Si les dégradations ou vols proviennent hors du fonctionnement normal du marché, le fermier en informera la communauté d'agglomération de l'Albigeois avant la mise en service de l'équipement afin d'établir un constat contradictoire et de faire la déclaration aux assurances.

Section 4

Dispositions propres au marché annexe au marché aux bestiaux

• **Article 18 – Fonctionnement**

Le marché sécurisé des veaux lourds fonctionne tous les mardis non fériés de 10 heures à 14 heures et comporte 160 logettes avec les quais de déchargement et d'enlèvement.

Le fermier s'engage, dans toute la mesure du possible, à le faire fonctionner au mieux de ses capacités qu'il pourra développer au vu des besoins, tant des usagers que de la clientèle, en tenant compte de la place disponible sur le site.

Toutes modifications lui paraissant souhaitables seront soumises à l'approbation de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, de même que le règlement destiné à le régir.

Section 5

Cession – Expiration – Renouvellement – Contestation **Dispositions diverses**

• **Article 19 – Durée de la convention**

La présente délégation de service public est conclue pour une durée de 3 ans à compter de sa signature.

Cette convention pourra néanmoins être dénoncée à tout moment par chacune des deux parties moyennant un préavis de 6 mois.

• **Article 20 – Cession**

Il est interdit au fermier de céder en tout ou partie, directement ou indirectement, l'exploitation dont il a la charge, ou de faire apport de l'affermage à une société, sans une autorisation préalable de la communauté d'agglomération de l'Albigeois qui en approuve les conditions.

Si un cas de force majeure met le fermier dans l'impossibilité d'assurer l'exploitation de l'établissement, il doit désigner un remplaçant, mais il en conserve la responsabilité. Le remplaçant doit être agréé par la communauté d'agglomération de l'Albigeois, l'acte d'agrément précisant la durée du remplacement.

• **Article 21 – Expiration – Renouvellement**

Huit mois au moins avant la date d'expiration de la convention, la communauté d'agglomération de l'Albigeois fera savoir au fermier si elle désire ou non reprendre en gestion directe le marché aux bestiaux.

Dans la négative, elle engagera immédiatement la procédure de délégation de service public pour le choix du nouveau fermier.

Si l'actuel n'était pas retenu, il en sera prévenu dans les meilleurs délais. Il devra laisser accès au nouvel exploitant et lui fournir tous renseignements nécessaires pour la bonne marche de l'établissement, afin d'assurer la continuité du fonctionnement.

• **Article 22 – Date d'expiration**

A la date d'expiration de la convention ou en cas de déchéance, le fermier doit remettre au propriétaire l'établissement en bon état de marche, compte tenu des améliorations ou extensions réalisées.

• **Article 23 – Déchéance**

Le fermier encourra la déchéance de plein droit dans les hypothèses suivantes :

- Défaut de paiement sans justification valable d'un terme à son échéance et trente jours après simple commandement de payer reste infructueux,
- Mauvaise exécution des opérations lui incombant,
- Abandon de l'exploitation avant la fin de la convention d'affermage et sans qu'il puisse être fait état d'une raison de force majeure,
- Remplacement du fermier au-delà de la durée d'empêchement telle qu'elle est fixée par **l'article 20** ci-dessus.

Aucune indemnité ne sera due au fermier par la communauté d'agglomération de l'Albigeois. Celle-ci pourra faire prendre toutes mesures de sécurité et assurer l'exploitation de l'établissement par une personne de son choix aux frais, risques et périls du fermier, pendant la durée maximum d'une année.

• **Article 24 – Contestation**

Toute contestation survenant entre les deux parties au sujet de l'exécution de la présente convention est obligatoirement réglée suivant la procédure ci-après :

- Chacune des parties soumet d'abord sa contestation à l'autre par écrit en lui fixant un délai de réponse de quinze jours.
- Si aucun accord n'est intervenu, la contestation est soumise, soit à un expert choisi d'un commun accord entre les parties, soit à deux experts, chaque partie en désignant un.
- Si le conflit subsiste, il est porté devant le tribunal compétent.

• **Article 25 – Dispositions diverses**

Envoyé en préfecture le 17/02/2023

Reçu en préfecture le 17/02/2023

Publié le 17/02/2023



Le fermier fait élection de domicile à l'adresse du propriétaire. Dès lors, toute notification à lui adresser sera valable lorsqu'elle sera faite au secrétariat de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Fait à SAINT JUERY, le
en deux exemplaires originaux

Pour la communauté d'agglomération
de l'Albigeois
La Présidente,

Le titulaire de la DSP

Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL