

## **CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC**

**Entre les soussignés,**

La Communauté d'agglomération Rochefort Océan, représentée par son Président, Monsieur Hervé BLANCHÉ, agissant es-qualité en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 29 juin 2017, régulièrement reçue en Sous-Préfecture le 5 juillet 2017,

Ci-après dénommée « le gestionnaire du Domaine public »,

**d'une part,**

**Et,**

### **PREAMBULE**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la CARO a décidé de la création de la zone touristique communautaire de l'Arsenal des mers dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique. Ainsi l'ensemble des biens immobiliers bâtis et non bâtis du périmètre de la zone de l'Arsenal est mis à disposition par la commune à la CARO qui en assume la responsabilité et la gestion.

Dans le cadre du projet « arsenal des mers », la CARO souhaite maintenir et développer sur site des espaces de restauration à l'année pour le public. Ces espaces de restauration doivent être complémentaires et proposer une offre variée et cohérente. Le bâtiment du corps de garde de la Corderie Royale, dit « café des longitudes » est un bâtiment emblématique à forte connotation historique et offre un cadre agréable avec vue sur la corderie Royale et la Charente. La présente convention d'occupation doit permet le maintien d'une activité de restauration et le maintien en bon état du bâtiment.

Compte tenu que l'ensemble immobilier est une dépendance du domaine public, la présente convention d'occupation est conclue dans le cadre des dispositions de l'article, L2122-1-1 du Code de la Propriété des Personnes Publiques, après une procédure de mise en concurrence et publicité.

### **IL A DONC ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI**

#### **Article 1 – Objet de la convention**

La présente Convention d'occupation temporaire a pour objet de fixer les modalités par lesquelles la CARO autorise l'Occupant à disposer de l'emplacement désigné à l'article 2 faisant partie de son domaine public, au sein du site de l'Arsenal des mers.

En contrepartie du droit d'occuper le domaine public communal, l'Occupant versera à la CARO une redevance tenant compte des avantages procurés.

## **Article 2 – Définition de l'emplacement mis à disposition et son utilisation**

L'Occupant est autorisé à occuper les lieux ci-après désignés, (parcelle)  
....., et identifiés sur le plan en annexe 1.

L'emplacement mis à disposition se compose d'une surface de .....m<sup>2</sup> et se compose de :

- .....
- .....
- .....

L'Occupant s'engage à respecter la destination telle que prévue à l'article 7 de la présente convention et ne peut modifier en tout ou en partie cette destination ou faire exécuter par qui que ce soit aucune autre activité que celles prévues par la présente Convention.

## **Article 3 – Nature de l'autorisation**

La présente Convention, portant occupation du domaine public, ne peut ouvrir au profit de l'Occupant, de droit quelconque, au bénéfice de la législation sur les baux commerciaux ou toute autre législation relative aux baux et mise à disposition de terrains privés.

A savoir :

- la Convention ne confère à l'Occupant aucun droit à un bail commercial de l'article L. 145-1 et suivants du Code de commerce, ni à une indemnité d'éviction, les stipulations de la présente Convention et du cahier des charges sont d'interprétation restrictive, les usages et pratiques liés à l'exercice d'une activité commerciale ne peuvent être valablement opposés à la CARO ;
- le contrat ne donne à l'Occupant aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit ;
- l'Occupant est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les biens qui font l'objet de la présente Convention.

## **Article 4 - Caractère *intuitu personæ***

La présente convention est strictement personnelle.

L'Occupant ne pourra céder, à quelque titre que ce soit, la totalité de son droit d'exploiter le domaine public. Il d'ores et déjà convenu que le titulaire est autorisé à conclure avec un tiers un titre d'occupation pour une partie du domaine sous réserve du respect des conditions suivantes :

- le respect par le sous-occupant de l'ensemble des clauses du présent contrat
- l'accord express et préalable de la CARO au vu de l'identification du sous-occupant, sont statut, la nature de l'activité envisagée, le respect des conditions financières de la sous-occupation.

## **Article 5 – Durée de la Convention d'occupation**

La présente convention est consentie pour une durée de 5 ans à compter du 1<sup>er</sup> février 2020 ou de sa date de notification si elle est postérieure,

Cependant, en raison de la domanialité publique des lieux, la présente convention est délivrée à titre précaire et révocable et l'attention de l'Occupant est attirée sur le fait qu'il ne détient aucun droit acquis au renouvellement de la convention après l'expiration de la première période.

La convention pourra être renouvelé expressément 3 fois par période d'un an pour tenir compte de certains investissements dont la durée d'amortissement excéderait le terme initial de la convention.

En cas de non reconduction l'occupant sera informé selon un préavis de 3 mois à l'issue duquel il sera tenu de libérer les lieux .

## **CHAPITRE 2 : MODALITES D'EXPLOITATION**

### **Article 6 - Principes généraux**

L'Occupant exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls l'activité projetée par ses soins, sur l'emplacement attribué par la présente convention, au sein du site de l'Arsenal.

Il est seul responsable à l'égard des tiers des dommages causés par son personnel ou par les installations dont il a la garde.

L'Occupant fait également son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de ces activités.

L'Occupant s'engage à assurer la qualité de prestations proposées à sa clientèle et à maintenir les espaces occupés dans un état de propreté maximale.

Sauf cas de force majeure l'occupant est tenu d'ouvrir au public toute l'année ( excepté un mois maximum pour précéder à des travaux de maintenance)

### **Article 7 – Activité autorisée**

La présente Convention est consentie pour l'exploitation des activités suivantes par l'Occupant, à l'exclusion de toute autre activité :

- Bar / Restauration

A ce titre l'occupant est informé que l'article L 1224-1 du code du travail ou la convention collective liée à l'activité peut trouver à s'appliquer avec le personnel de l'ancien occupant. Ces modalités sont à définir entre les employeurs respectifs sans que la CARO ne soit inquiétée à ce sujet.

### **Article 8 – Travaux**

L'Occupant a l'autorisation de construire ou faire construire, à sa charge exclusive, sur le terrain mis à disposition :

- .....
- .....
- .....

A l'exception de toute autre construction, ouvrage ou équipement de nature immobilière.

L'Occupant est tenu de supporter, sans pouvoir prétendre à indemnité, toutes les périodes de travaux d'aménagement de l'Arsenal que la CARO pourrait réaliser et qui pourrait contrarier l'exploitation de l'espace mis à disposition.

Il est entendu que la CARO fera ses meilleurs efforts pour maintenir et/ou rétablir l'accès aux espaces publics dans les meilleurs délais.

L'occupant est aussi informé que le bâtiment mis à disposition est inscrits aux monuments historiques soumis à des règles spécifiques d'autorisation

## **Article 9 – Entretien et propreté du site**

L'Occupant s'engage à maintenir les lieux, les constructions, ouvrages et aménagements mis à disposition par la CARO ou construits ou mis en place par lui-même en parfait état de fonctionnement, d'entretien, de maintenance, de sécurité et de propreté.

Il sera tenu aux réparations locatives ou de menu entretien énumérées par l'article 1754 du Code Civil et la liste publiée en annexe du décret 87-712 du 26 août 1987, ainsi qu'aux réparations de gros entretiens prévues à l'article 605 du Code Civil, les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et les dépenses rendues nécessaires par la vétusté des immeubles construits ou mis à disposition demeurant à la charge de la CARO. (A DETERMINER)

L'Occupant ne pourra effectuer dans les lieux occupés, sans accord préalable et écrit de la CARO, aucune modification ou changement de distribution des lieux.

L'Occupant s'engage à respecter la destination des espaces occupés et ne peut modifier en tout ou en partie cette destination ou procéder à des aménagements ou additions à caractère immobilier.

L'Occupant devra fournir à première demande de la CARO tous certificats de sécurité ou de contrôle imposés par la réglementation, la CARO s'assurant ainsi du caractère effectif des bonnes pratiques de l'établissement.

Les installations, ainsi que leurs abords, doivent toujours présenter un caractère parfaitement propre et soigné, conformément au prestige et à l'image de l'ensemble du site de l'Arsenal.

## **Article 10 – Obligations tenant au maintien du prestige et de la cohérence du site**

### Communication

L'Occupant inscrira son activité et sa communication en cohérence avec les projets et manifestations organisées par la CARO et l'Office de Tourisme.

La CARO fera ses meilleurs efforts pour communiquer la liste de ces projets et manifestations dans un délai raisonnable.

L'Occupant s'interdira toute communication dans la presse et toute publicité néfaste pour l'image de la CARO et de l'Arsenal.

### Horaires d'ouverture des espaces occupés

L'Occupant prévoit les plages d'ouverture de son établissement au public suivantes, étant entendu qu'il s'agit d'horaires minima susceptibles d'évoluer en fonction de la fréquentation de l'Arsenal.

Description des plages horaires sur l'année :

- .....  
- .....  
- .....

L'Occupant fera ses meilleurs efforts pour informer la CARO des plages horaires d'ouverture retenues.

Toute fermeture éventuelle des espaces occupés pour travaux d'entretien doit faire l'objet d'une information préalable notifiée à la CARO.

L'Occupant est tenu d'accepter toute modification d'horaire ou toute décision exceptionnelle de fermeture de l'Arsenal pour quelque cause que ce soit sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnisation, étant entendu que la CARO fera ses meilleurs efforts pour maintenir et/ou rétablir l'accès à l'espace public dans les meilleurs délais.

#### Prescriptions qualitatives

L'Occupant s'engage à assurer des prestations de qualité, qu'il s'agisse du service, de l'accueil réservé aux visiteurs de l'Arsenal, ou des produits destinés à la vente.

La CARO se réserve le droit de se faire communiquer le détail des prestations prévues.

Le service de la CARO en charge des animations du site sera informé le cas échéant des projets d'animation réalisés par l'Occupant dans les espaces occupés.

La CARO fera ses meilleurs efforts pour que cette information soit réciproque dans un délai raisonnable permettant un travail en bonne intelligence.

#### Observation des règlements et chartes en vigueur dans le périmètre de l'Arsenal

Outre toute disposition législative ou réglementaire applicable ou à venir à son activité, l'Occupant respectera tous les règlements en vigueur dans le périmètre de l'Arsenal (règlement intérieur, chartes diverses, etc.) régissant la vie collective à l'intérieur de cette dernière : accès à l'Arsenal, gestion des déchets, plan d'évacuation, signalétique, circulation et gestion des terrasses...

Dans l'hypothèse où ces documents viendraient à être modifiés en cours de convention, l'Occupant s'engage à se conformer aux nouvelles prescriptions à compter de la notification qui lui en sera faite.

#### Personnel recruté par le bénéficiaire

L'occupant doit veiller à employer, dans le cadre de l'exploitation de son activité, du personnel en situation régulière au regard de la loi et notamment du Code du travail, sous peine de résiliation immédiate de la convention sans indemnité possible pour l'Occupant.

## **CHAPITRE 3 – CLAUSES FINANCIERES**

### **Article 11 – Charges de fonctionnement de l'activité**

Les dépenses de fonctionnement liées à l'exploitation de son activité sont exclusivement à la charge de l'Occupant, directement et hors redevance.

### **Article 12 – Redevance d'occupation du domaine public**

12.1 La redevance pour occupation du domaine public est fixée à : 12 000 €

Elle sera indexée annuellement à la date anniversaire de la convention sur l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction.

Indice de base au jour de la signature : .....

La redevance sera payable mensuellement au trésorier municipal, à échéance, et par prélèvement automatique selon les modalités suivantes :

Cette redevance ne couvre que le bâti, en cas d'exploitation de la cour arrière, il sera fait application des tarifs usuels en la matière sur la base des tarifs votés par le conseil Communautaire en matière de terrasse.

#### 12.2 redevance variable

Afin de tenir compte des avantages procurés à l'occupation liés à la mise en œuvre sur le site d'un programme d'activités touristiques générant de la fréquentation, il est instauré une redevance variable sur le chiffre d'affaire entre 0 et 15 % par tranche de chiffre d'affaire :

#### A compléter

En cas de déficit d'exploitation de l'Occupant, aucune renonciation à redevance ou subvention d'équilibre ne pourra être sollicitée à la CARO.

### **CHAPITRE 4 – ETAT DES LIEUX ET CONTROLES**

#### **Article 13 – État des lieux**

Un état des lieux contradictoires sera dressé :

- le jour de l'entrée en jouissance de l'occupant ;
- à l'issue d'éventuels travaux de construction ;
- le jour de la sortie des lieux.

#### **Article 14 – Contrôle de la CARO**

Pendant la durée d'exploitation des espaces occupés, sous préjudice du contrôle exercé par les services compétents, la CARO se réserve la possibilité d'exercer notamment un contrôle de l'entretien ainsi qu'un contrôle du respect des prescriptions de sécurité.

### **CHAPITRE 5 - RESPONSABILITES et ASSURANCES**

#### **Article 15 – Respect des normes et de la réglementation**

L'Occupant est tenu de se conformer à toute norme, disposition législative ou réglementaire applicable ou à venir à son activité (notamment en ce qui concerne le stationnement, la publicité, la voirie, la salubrité, la police, l'inspection du travail, l'hygiène, la sécurité, le code de la santé publique de manière à ce que la CARO ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet) ainsi qu'à toutes les prescriptions relatives à l'exploitation du site et qu'à toutes consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires qui seraient mises en vigueur par la CARO, en particulier le règlement intérieur de l'Arsenal et ses annexes, s'il existe.

En aucun cas, l'Occupant ne pourra réclamer à la CARO une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité commerciale subirait une entrave quelconque du fait de l'ensemble des lois, règlements ou consignes visés aux présentes.

Le Bénéficiaire fournira à la CARO tous les agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité, et sera seul responsable de leur obtention.

#### **Article 16 – Responsabilité**

L'Occupant est seul responsable de son fait, de celui de son personnel et des biens dont il a la garde de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant, par et ou à l'occasion de l'occupation et/ou de l'exploitation des espaces occupés et survenant :

- aux immeubles, biens d'équipement, matériels et marchandises de toute nature ;
- aux personnes physiques.

La CARO est dégagée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises sur la parcelle du domaine public autorisée ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers ou aux personnels employés par l'Occupant. L'Occupant s'oblige à relever la CARO de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre cette dernière, au titre de la responsabilité qui lui incombe.

#### **Article 17 – Assurances**

L'Occupant doit obligatoirement contracter, dès réception de la présente convention, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et à l'issue des opérations de construction, les contrats d'assurances suivants :

- une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés au tiers, y compris les clients, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente Convention ;
- un contrat d'assurance multirisque incluant notamment incendie, explosion, foudre, dégât des eaux ainsi que le recours des voisins et des tiers, garantissant pour leur valeur réelle le matériel, le mobilier et d'une manière générale le contenu des locaux qui lui appartient avec abandon de recours contre la CARO et ses assureurs.

Pour que les dispositions de la présente Convention reçoivent leur plein effet, copie en bonne et due forme de la Convention sera remise aux compagnies d'assurances qui assurent les risques énumérés dans le présent article.

Mention de cette remise est faite dans les polices d'assurances.

L'Occupant devra adresser à la CARO, les polices qui lui sont proposées dans les 15 jours qui suivent la signature de la présente convention.

L'Occupant acquittera les primes d'assurances exclusivement à ses frais et devra justifier de leur paiement sur demande de la CARO, dans un délai de 15 jours.

#### **Article 18 – Conditions de résiliation de l'autorisation – fin de contrat**

Outre les stipulations prévues aux articles 4 et 5 de celle-ci, la présente convention pourra être résiliée par la CARO en cas de manquement de l'occupant aux obligations lui incombant, après mise en demeure effectuée par lettre recommandée avec avis de réception, restée sans effet pendant un mois (1) à réception de la demande.

A compter de la date d'effet de la résiliation, l'Occupant sera tenu de libérer sans délai la portion du domaine public communal, construire et non construite.

A l'issue de la convention, l'occupant est tenu de laisser les lieux en état de bon entretien et libre de tous les biens propriété du preneur – sauf accord entre les parties- exceptés les améliorations apportées indissociables de l'immeuble qui resteront propriété de la CARO.

### **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **Article 19 – Élection de domicile**

Pour l'exécution de la présente Convention, la CARO et l'Occupant font élection de domicile en leur siège respectif.

#### **Article 20 – Règlement des litiges**

Les éventuels litiges relatifs à la présente Convention seront soumis au Tribunal Administratif de POITIERS, 15 Rue de Blossac – 86000 POITIERS.

Fait à .....en.....exemplaires originaux le...../...../.....

Signatures et cachets

La CARO de ROCHEFORT

L'Occupant