

**CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC
CONSTITUTIVE DE DROITS REELS**
Pour la mise à disposition de (un deux...) casernement(s) situé(s) ...

ENTRE

LA COMMUNE DE BLAYE représentée par son maire en exercice,

habilité à signer à l'effet des présentes par délibération en date du ...,

ci-après dénommée « la commune »

ET

M. ou Mme ..., né(e) le ... à ... (...), domicilié(e) à ...,

ci-après dénommé(e) « le bénéficiaire »

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	Erreur ! Signet non défini.
PREAMBULE.....	Erreur ! Signet non défini.
CHAPITRE 1 - CLAUSES GENERALES.....	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION.....	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 2 - Durée de la Convention d'occupation	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 3 - Conditions Générales relatives aux occupations privatives sur le domaine public.....	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 4 - Activité autorisée.....	Erreur ! Signet non défini.
CHAPITRE 2 - REALISATION ET FINANCEMENT DES AMENAGEMENTS	9
ARTICLE 5 - REALISATION A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE	9
ARTICLE 6 -CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION DES TRAVAUX A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE	10
ARTICLE 7 - ACHEVEMENT DES TRAVAUX A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 8 - FINANCEMENT DES TRAVAUX A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE	11
CHAPITRE 3 - CONDITIONS D'EXPLOITATION	11
ARTICLE 9 - Principes généraux	11
ARTICLE 10 - Obligations du Bénéficiaire relatives aux locaux nécessaires à l'exploitation.....	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 11 - Obligations du titulaire relativeS aux locaux.....	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 12 - Personnel recruté par LE BENEFICIAIRE	Erreur ! Signet non défini.
CHAPITRE 4 - CLAUSES FINANCIERES.....	16
ARTICLE 13 - Redevance	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 14 - MODALITES DE PAIEMENT.....	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 15 - Charges de fonctionnement	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 16 - IMPOTS ET TAXES	17
CHAPITRE 5 - CONTROLES	17
ARTICLE 17 - Contrôle de la Commune.....	17

CHAPITRE 6 : DECLARATION DE LA COMMUNE	18
ARTICLE 18 -	18
CHAPITRE 7 - RESPONSABILITES et ASSURANCES.....	19
ARTICLE 19 - Responsabilité.....	19
ARTICLE 20 - AssuranceS.....	19
CHAPITRE 8 - SANCTIONS ET MESURES D'URGENCE.....	21
ARTICLE 21 - Sanctions disciplinaires et pénalités.....	21
ARTICLE 22 - mesures d'urgence	22
CHAPITRE 9 - FIN DE LA CONVENTION	22
ARTICLE 23 - Cas de fin de la Convention - dispositions communes	22
ARTICLE 24 - Conséquence de l'arrivée du terme	22
ARTICLE 25 - Résiliation de la convention.....	23
ARTICLE 26 - RESILIATION par le Bénéficiaire.....	25
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS DIVERSES.....	25
ARTICLE 27 - Inventaire des lieux.....	25
ARTICLE 28 - Élection de domicile	26
ARTICLE 29 - Sort des annexes.....	26
ARTICLE 30 - Publicité foncière.....	26
ARTICLE 31 - Règlement des litiges.....	26
ARTICLE 32 - INDIVISIBILITE DE LA PROMESSE	26
ARTICLE 33 - CONDITIONS RESOLUTOIRES	26

PREAMBULE

La citadelle de Blaye est un complexe militaire de 38 hectares édifié entre 1685 et 1689 par l'architecte militaire François Ferry, directeur général des fortifications de Guyenne, sous la supervision de Sébastien Vauban. Dominant l'estuaire de la Gironde, elle se situe, dans la commune de Blaye, dans le Nord du département de la Gironde, en France. Elle forme un vaste ensemble fortifié entouré de courtines, complété par quatre bastions et trois demi-lunes.

L'intérieur est conçu comme une véritable ville close s'articulant autour d'une place d'armes, d'un couvent abritant autrefois des religieux de l'ordre des minimes, et de plusieurs casernes. Plusieurs éléments des fortifications médiévales sont inscrits dans le nouvel ensemble, parmi lesquels le Château de Rudel (XIIème Siècle), la porte de Liverneuf (XIIIème siècle) ou la tour de l'Eguillette (XVème siècle).

Conçue pour être un verrou protégeant le port de Bordeaux, la citadelle est complétée par le fort Pâté, sur l'île Pâté, et par le fort Médoc, situé sur la rive opposée de la Gironde.

Par délibération en date du 22 janvier 1954, la Commune a acquis ce bien de l'Etat.

Classée monument historique le 11 mai 2009, elle est également l'un des douze sites intégrés au réseau des sites majeurs de Vauban et est à ce titre inscrite le 7 juillet 2008 sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco au titre du réseau des sites majeur Vauban.

Par arrêté du ministre de la culture en date du 11 mai 2009, les parties bâties et non bâties ont été classées monuments historiques.

Elle est reconnue le 20 décembre 2010 comme étant un site majeur d'Aquitaine.

La citadelle est aujourd'hui un ensemble immobilier affecté au service public culturel et du tourisme.

Dans un souci de bonne gestion de son domaine public, la commune de Blaye souhaite confier certaines dépendances de son domaine à des occupants privés, et ce, afin de promouvoir l'attrait touristique et culturel de la Commune et de mettre en valeur le domaine public communal.

C'est ainsi que par délibération en date du 12 juillet 2011, le conseil municipal de la commune s'est prononcé favorablement sur le principe de l'occupation privative des dépendances domaniales laissées vacantes par voie de conventions d'occupation du domaine public.

En outre, le Tribunal administratif de BORDEAUX par un jugement n°1304096 en date du 20 novembre 2014 a reconnu la domanialité publique de l'ensemble de la Citadelle et des locaux situés à l'intérieur.

Dans ce cadre, la Commune choisit de retenir le projet de réhabilitation **de (un, deux...) casernement(s) situé(s) ... 33390 Blaye** porté par

M. / Mme ..., né le ... à ... (...)

(Cf **ANNEXE 1**).

CECI ETANT EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIVIT:

CHAPITRE 1 - CLAUSES GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

1.1. Généralités

La présente convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles la Commune autorise le Bénéficiaire à disposer des espaces déterminés à l'article 1.2 du présent contrat et d'y exploiter à ses risques exclusifs une activité de ... dont l'objet est détaillé à l'article 4.

1.2. Désignation des locaux

Un, deux... casernement(s) d'une superficie de ... m², avec un espace extérieur attenant d'une superficie de ... m², tel que figurant sur le plan en **ANNEXE 2** sous le terme « zone d'extension de l'activité »,

situé au ... dans la Citadelle de Blaye (voir plan de localisation en **ANNEXE 2**).

Local(aux) classé(s) Monument Historique au même titre que l'ensemble de la Citadelle (selon acte de classement en date du 11 mai 2009).

Le plan et l'inventaire des locaux mis à la disposition du Bénéficiaire figurent aux **ANNEXES 2 et 3** de la présente convention.

Dans le cadre de son activité, le Bénéficiaire pourra installer une extension de son activité à l'extérieur du bâtiment, sur la zone définie selon les plans annexés en **ANNEXE 2**.

L'exploitation de l'extérieur du bâtiment sera précisée ci-après et est soumise à la taxe sur les terrasses.

L'ensemble des locaux énumérés au présent article et dont les plans sont fournis en **ANNEXE 2** doit être affecté exclusivement à l'exploitation des activités confiées au Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire ne peut y abriter que des marchandises destinées à son activité.

ARTICLE 2 - DUREE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

La présente Convention est consentie pour une durée de **30 ans** à compter de la date de signature des présentes.

ARTICLE 3 - CONDITIONS GENERALES RELATIVES AUX OCCUPATIONS PRIVATIVES SUR LE DOMAINE PUBLIC

3.1. Propriété des ouvrages

Les constructions édifiées et tous travaux d'aménagements effectués par l'occupant seront sa propriété ou celle de ses ayants droits pendant toute la durée de la présente convention.

Au terme de la présente convention, elles seront la propriété de la commune.

3.2. Constitution de droits réels sur le domaine public

Conformément aux dispositions de l'article L1311-5 du code général des collectivités territoriales, la présente convention confère à son titulaire un droit réel pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et les limites précisées dans la présente convention, les prérogatives et obligations du propriétaire.

3.3. Modifications affectant le Bénéficiaire

Le Bénéficiaire a été choisi en considération de ses compétences et de l'identité de ses principaux actionnaires et dirigeants.

Conformément à l'article L1311-6 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le droit réel conféré par le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés, ou transmis dans le cadre de mutations entre vifs ou de fusion, absorption ou scission de sociétés, pour la durée de validité du titre restant à courir, y compris dans le cas de réalisation de la sûreté portant sur lesdits droits et biens et dans les cas prévus aux premier et deuxième alinéas de l'article [L1311-6-1](#) du CGCT, qu'à une personne agréée par la Commune, en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

Le Bénéficiaire sera ainsi notamment tenu de déclarer préalablement et par écrit **à la Commune** les opérations suivantes :

Cession du fonds de commerce dans l'hypothèse où une clientèle propre serait constituée en application de l'article L.2124-32-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) ;

Cession du contrat (la cession partielle est interdite) ;

Cession de parts sociales ;

Changement de contractant ;

Changement de la forme juridique du Bénéficiaire et nomination d'un nouveau Gérant ;

Fusion-absorption ou scission ;

Modification dans la répartition de son capital social, dès lors que la modification envisagée aurait pour effet, en une ou plusieurs opérations successives, 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 ;

Actes de sous-traitance, de sous-location (y compris l'hypothèse d'une location gérance) ;

Lors du décès d'une personne physique titulaire d'un titre d'occupation constitutif de droit réel, celui-ci peut être transmis, dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, au conjoint survivant ou aux héritiers

sous réserve que le Bénéficiaire, désigné par accord entre eux, soit présenté à l'agrément de l'autorité compétente dans un délai de six mois à compter du décès.

Dans les cas visés au paragraphe précédent **la Commune** se réserve le droit de résilier le contrat si elle estime que les changements affectant le titulaire sont de nature à compromettre la bonne exécution du contrat.

De même tout défaut de déclaration entraînera la résiliation du contrat,

Le Bénéficiaire devra enfin informer la Commune de toute nomination d'un nouveau responsable de l'établissement (quelle que soit sa dénomination effective), affecté à la gestion des espaces occupés.

3.4. Hypothèque

Le droit réel sur le titre, les ouvrages, constructions et installations ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par le titulaire de l'autorisation en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée.

Les créanciers chirographaires autres que ceux dont la créance est née de l'exécution des travaux mentionnés à l'alinéa précédent ne peuvent pratiquer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution forcée sur les droits et biens mentionnés au présent article.

Les hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration de la présente convention délivrés en application de l'article [L1311-5](#), quels qu'en soient les circonstances et le motif.

3.5. Absence de bail commercial sur le domaine public

La présente Convention portant occupation du domaine public ne constitue pas un bail commercial.

A savoir :

la Convention ne confère au Bénéficiaire aucun « droit au bail » ni aucun droit au renouvellement ;

la Convention n'est pas cessible ;

la Convention ne saurait ouvrir droit au profit du Bénéficiaire à aucune indemnité d'éviction au sens du code de commerce ;

la Convention ne confère aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou résiliation pour quelque cause que ce soit.

3.6. Possibilité de constitution d'un fonds de commerce

Selon l'article L2124-32-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), créé par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 – art.72 :

« Un fonds de commerce peut être exploité sur le domaine public sous réserve de l'existence d'une clientèle propre ».

Selon l'article L.2124-33 du CGPPP :

« Toute personne souhaitant se porter acquéreur d'un fonds de commerce ou d'un fonds agricole peut, par anticipation, demander à l'autorité compétente une autorisation d'occupation temporaire du domaine public pour l'exploitation de ce fonds.

L'autorisation prend effet à compter de la réception par l'autorité compétente de la preuve de la réalisation de la cession du fonds. »

Selon l'article L.2124-34 du CGPPP :

« En cas de décès d'une personne physique exploitant un fonds de commerce ou un fonds agricole en vertu d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public, l'autorité compétente délivre à la demande de ses ayants droit, sauf si un motif d'intérêt général s'y oppose, une autorisation d'occupation temporaire du domaine public identique à celle accordée à l'ancien titulaire pour la seule poursuite de l'exploitation du fonds, durant trois mois.

Si les ayants droit ne poursuivent pas l'exploitation du fonds, ils peuvent, dans le délai de six mois à compter du décès, présenter à l'autorité compétente une personne comme successeur. En cas d'acceptation de l'autorité compétente, cette personne est subrogée dans les droits et obligations de l'ancien titulaire.

La décision est notifiée aux ayants droit ayant sollicité l'autorisation ou ayant présenté un successeur ainsi que, le cas échéant, au successeur présenté. Toute décision de refus est motivée. »

La Commune attire l'attention du bénéficiaire sur la différence entre le bail commercial, qui ne saurait exister sur le domaine public, et le fonds de commerce, qui peut être constitué sur le domaine public, dans les conditions déterminées par la loi.

3.7. Rencontres

Le Bénéficiaire et la Commune se rencontreront au moins 1 (une) fois par an au minimum, et autant de fois que nécessaire sur sollicitation de l'une ou l'autre partie.

ARTICLE 4 - ACTIVITE AUTORISEE

Le bénéficiaire devra procéder à la constitution d'une société selon les termes et les conditions prévues en annexe 1, dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de signature des présentes.

L'autorisation d'exploitation portera uniquement sur les activités suivantes, telles que détaillées dans le projet du Bénéficiaire (ANNEXE 1) à l'exclusion de toute autre :

Type d'activité : ...

Descriptif de l'activité : ...

Aucune autre activité connexe ou complémentaire ne sera admise sans l'accord préalable et écrit de la Commune et qui sera formalisé par avenant.

Toute activité différente de celles prévues à la convention est interdite sous peine de résiliation de cette dernière, sauf agrément exprès et écrit de la Commune.

CHAPITRE 2 - REALISATION ET FINANCEMENT DES AMENAGEMENTS

ARTICLE 5 - REALISATION A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire est chargé de la réalisation des travaux relatifs à la toiture et la charpente tels que décrits en **ANNEXE 4** de la présente convention.

Le bénéficiaire déclare qu'il ne financera pas les travaux sus-visés au moyen d'un emprunt bancaire (à mentionner si le bénéficiaire ne fait pas de prêt pour les travaux).

La réalisation d'autres travaux, qu'ils soient d'aménagement, d'équipement, ou de remise aux normes des espaces occupés, sont laissés à la libre-appréciation du Bénéficiaire.

Le bénéficiaire fera ses meilleurs efforts pour obtenir un prêt pour le financement des travaux auprès d'un organisme de crédit pour un montant total de ... euros (... (en lettres) euros) sur ... ans au taux maximum de ... % dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de signature des présentes. *(à mentionner si le bénéficiaire fait un prêt – dans ce cas, ces informations sont à adapter en fonction du prêt en question).*

Le Bénéficiaire se chargera de l'établissement et du dépôt des différentes demandes d'autorisations nécessaires à la réalisation des travaux ainsi que tout autre dossier nécessaire à l'obtention des autorisations préalables indispensables pour l'ouverture au public.

Les dossiers devront être adressés aux différents services compétents pour ces demandes, étant précisé que l'espace mis à disposition est situé dans un site classé au titre des monuments historiques.

A cet effet, l'article L425-5 du code de l'urbanisme dispose :

« Lorsque le projet porte sur un immeuble classé au titre des monuments historiques, l'autorisation prévue au premier alinéa de l'article [L. 621-9 du code du patrimoine](#) dispense de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir ou de déclaration préalable dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis de construire. »

L'article L621-9 du code du patrimoine dispose pour sa part :

« L'immeuble classé au titre des monuments historiques ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans autorisation de l'autorité administrative.

Les travaux autorisés en application du premier alinéa s'exécutent sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat chargés des monuments historiques.

Un décret en Conseil d'Etat précise les catégories de professionnels auxquels le propriétaire ou l'affectataire d'un immeuble classé au titre des monuments historiques est tenu de confier la maîtrise d'œuvre des travaux. »

Conformément aux textes susvisés, les documents des études de projet seront transmis à la Commune et la DRAC pour autorisation.

La maîtrise d'œuvre est choisie par le Bénéficiaire, dans le cadre du décret n° 2009-749 du 22 juin 2009 relatif à la maîtrise d'œuvre sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, sous réserve de

l'approbation de la Commune.

Il est d'autre part demandé au titulaire de soumettre à l'information de la Commune la liste des entrepreneurs devant intervenir dans les espaces occupés.

Le Bénéficiaire devra fournir à l'issue de ces travaux les attestations de conformité délivrées par un bureau de contrôle compétent et les procès-verbaux des matériaux.

La coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS) sera confiée au Bénéficiaire.

ARTICLE 6 - CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION DES TRAVAUX A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE

L'établissement des projets visés à l'article précédent et l'exécution des travaux font l'objet d'un calendrier prévisionnel de réalisation qui devra être communiqué à la commune dans le mois suivant l'entrée en vigueur de la présente convention.

Le Bénéficiaire s'engage à tenir informée la Commune de l'avancement du projet tous les deux (2) mois, puis tous les mois, dès que les travaux auront débuté.

Le dossier de demande d'autorisation prévue par l'article L621-9 du Code du patrimoine devra être déposé auprès des services compétents dans un délai de douze (12) mois suivant la signature de la présente convention.

La déclaration d'ouverture de chantier devra en tout état de cause intervenir dans des vingt-quatre (24) mois suivant la signature de la présente convention.

Faute pour le Bénéficiaire d'avoir déposé ce dossier de demande d'autorisation prévue par l'article L621-9 du Code du Patrimoine et déclaré l'ouverture du chantier dans les délais prévus ci-dessus, la présente convention sera résiliée sans que le Bénéficiaire ne puisse faire valoir à l'encontre de la Commune une quelconque demande d'indemnité.

Il en sera de même en cas d'absence d'activité prévue en annexe à la présente dans un délai de 6 (six) mois à compter de la réception des travaux sauf cas de force majeure.

ARTICLE 7 - ACHEVEMENT DES TRAVAUX A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE

Faute pour le bénéficiaire de réaliser dans un délai de trois ans suivant la signature de la présente convention les travaux prévus en ANNEXE 4, cette convention sera résiliée sans que le Bénéficiaire ne puisse faire valoir à l'encontre de la Commune une quelconque demande d'indemnité.

Au plus tard un (1) mois après la fin des travaux, le bénéficiaire en informe la commune et lui demande de procéder au récolement.

La Commune procède au récolement des travaux dans un délai d'un (1) mois suivant la demande présentée par le bénéficiaire.

ARTICLE 8 - FINANCEMENT DES TRAVAUX A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire s'engage à réaliser à ses risques et périls les études et travaux détaillés à l'ANNEXE 4, et à en prendre en charge le coût final. Le montant de ces travaux permettra de fixer la valeur d'acquisition et les modalités d'amortissement à retenir en cas de rachat par la Commune de ces investissements dans les cas prévus au chapitre relatif à la fin du contrat.

CHAPITRE 3 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

ARTICLE 9 - PRINCIPES GENERAUX

Le Bénéficiaire exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls, les activités décrites à l'article 4 des présentes.

Le Bénéficiaire fera ses meilleurs efforts pour assurer en permanence une qualité de prestations proposées à la clientèle conforme à la qualité de représentation de l'image touristique de la Commune et à maintenir les espaces occupés dans un état de propreté maximale.

Sous peine de résiliation immédiate, l'exploitation ne pourra pas porter atteinte à la tranquillité, la sécurité et à l'hygiène publique telles que définies à l'article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Dans ce cas, elle ne donnera lieu à aucune indemnisation. Il en sera de même pour toute atteinte à la tranquillité ou aux bonnes mœurs.

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE RELATIVES AUX LOCAUX NECESSAIRES A L'EXPLOITATION

10.1. Principes généraux de l'occupation

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

Le Bénéficiaire fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des espaces occupés ainsi que de tous les droits de brevets, marques et licences, en rapport avec son activité.

Le Bénéficiaire devra être en mesure de produire avant toute mise en exploitation des lieux les documents attestant de l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires.

L'exploitation des espaces occupés devra être assurée dans le respect des réglementations applicables à la sécurité publique, à l'hygiène alimentaire et sanitaire.

10.2. Entretien et réparations

Charge de l'entretien

Le Bénéficiaire 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. Ni la commune, ni le bénéficiaire, ne seront tenus de rebâtir ce qui a été détruit par cas fortuit.

L'occupant devra maintenir en bon état d'entretien de fonctionnement de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués.

Modifications/améliorations

Le Bénéficiaire ne pourra effectuer dans les lieux loués, sans accord préalable et écrit de la Commune, aucun changement de distribution des lieux (cloisonnement, percement, etc.).

Le Bénéficiaire 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 à caractère immobilier, ni exercer dans les locaux ou faire exécuter par qui que ce soit aucune autre industrie ni aucun autre commerce que celui prévu dans la Convention d'occupation.

Bonne tenue des lieux / hygiène

Dans tous les espaces occupés, le titulaire est tenu de pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats tels que précisés sur le plan fourni en ANNEXE ... y compris ceux liés à la bonne évacuation des déchets. Il procède au nettoyage et à l'entretien courant de l'équipement mobilier et à l'évacuation des ordures ménagères, cageots et emballages vides, vers les lieux prévus à cet effet.

Le Bénéficiaire devra fournir à première demande de la Commune tous certificats de contrôle imposés par la réglementation, la Commune s'assurant ainsi du caractère effectif des bonnes pratiques de l'établissement.

En cas de manquement du titulaire, **la Commune** se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office aux frais du titulaire à des nettoyages ou évacuations nécessaires, si ledit manquement nuit au prestige et à l'image de l'ensemble du site.

10.3. Maintenance, sécurité et réparations

Le Bénéficiaire assurera la maintenance technique de tous les équipements des espaces occupés, de manière à ce qu'ils puissent assurer en permanence l'usage auquel ils sont destinés.

Le Bénéficiaire sera tenue de respecter les consignes de sécurité incendie de la citadelle

Toutes questions relatives à la sécurité contre l'incendie et la panique devra être obligatoirement traitée avec la Commune qui se réservera le droit de saisir la commission de sécurité compétente.

En revanche, le Bénéficiaire assure à ses frais et risques, sans recours possible contre la Commune, le respect de la sécurité dans les lieux mis à disposition.

Il est également tenu de maintenir en parfait état les équipements, les mobiliers et matériels dont il doit remplacer à ses frais les éléments usagers ou détériorés. Le Bénéficiaire répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance de son fait ou du fait de sa clientèle.

La Commune se réserve le droit de contrôler l'état des installations de sécurité et de les faire visiter par ses représentants, aux fins de prescrire au titulaire les travaux de remise en état qu'il jugerait nécessaire. La date de la visite sera fixée conjointement dans un délai d'un mois suivant la sollicitation écrite de la Commune auprès du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire devra faire procéder à ses frais à l'ensemble des vérifications réglementaires par les organismes compétents.

10.4. Carence

En cas de carence du Bénéficiaire dans l'exécution de son obligation générale d'entretien et de réparation des espaces occupés, **la Commune** se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office aux frais du titulaire des travaux qu'il estimerait nécessaires, après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai de trois (3) mois, ramené à un (1) jour en cas d'urgence et / ou de risque pour le bon ordre, la sécurité et la salubrité publique.

10.5. Travaux d'aménagement exécutés par la Commune au sein de la citadelle

Le Bénéficiaire est tenu de supporter, sans pouvoir prétendre à indemnité, toutes les périodes de travaux d'aménagement de la citadelle que **la Commune** pourrait réaliser et qui pourrait contrarier l'exploitation de l'espace mis à disposition. Il est entendu que la Commune fera ses meilleurs efforts pour maintenir et/ou rétablir l'accès aux espaces publics dans les meilleurs délais.

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DU TITULAIRE RELATIVES AUX LOCAUX

11.1. Communication

Le Bénéficiaire inscrira son activité et sa communication en cohérence avec les projets et manifestations organisées par la Commune et l'office de tourisme. La Commune fera ses meilleurs efforts pour communiquer la liste de ces projets et manifestations dans un délai raisonnable.

11.2. Ouverture et fermeture des espaces occupés

Le bénéficiaire prévoit les plages d'ouverture au public suivantes, étant entendu qu'il s'agit d'horaires *a minima* susceptibles d'évoluer en fonction de la fréquentation de la Citadelle.

Description des plages horaires sur l'année (mois d'ouverture ; jours de fermeture hebdomadaire ; horaires d'ouverture sur les journées).

Le titulaire fera ses meilleurs efforts pour informer la Commune des plages horaires retenues.

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

Le titulaire est tenu d'accepter toute modification d'horaire ou toute décision exceptionnelle de fermeture **de la Citadelle** pour quelque cause que ce soit sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnisation.

Par ailleurs, le titulaire est tenu d'accepter toute décision exceptionnelle de fermeture, pour quelque cause que ce soit, sans pouvoir prétendre à une indemnité.

Étant entendu que la Commune fera ses meilleurs efforts pour maintenir et/ou rétablir l'accès à l'espace public dans les meilleurs délais.

11.3. Fonctionnement des espaces

Les modalités de fonctionnement des espaces mis à disposition restent à la charge du Bénéficiaire et exclusivement dans le cadre des articles autorisés à l'article 4.

Dans tous les espaces occupés, le titulaire est tenu de pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats tels que définis sur le plan fourni en ANNEXE ..., y compris ceux liés à l'évacuation des déchets.

Il est rappelé l'interdiction formelle de stockage à l'extérieur de tout matériel et matériaux.

Les déchets liquides et pâteux seront ainsi évacués par le titulaire dans les conditionnements appropriés. Le titulaire fera son affaire tant du compactage des cartons, emballages et du tri, etc. ainsi que des conditions sanitaires de stockage des ordures de tout type dans ses locaux (tout stockage à l'extérieur des espaces mis à disposition étant formellement interdit), et leur évacuation vers les lieux prévus à cet effet en fonction des horaires de ramassage de la Commune.

11.4. Prescriptions qualitatives

Le Bénéficiaire fera ses meilleurs efforts pour proposer des prestations de qualité, qu'il s'agisse du service, de l'accueil réservé aux visiteurs du bâtiment, ou des produits destinés à la vente.

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

Le service **de la Commune** en charge des **animations de la citadelle** sera informé le cas échéant des projets d'animation réalisés par le prestataire dans les espaces occupés. La Commune fera ses meilleurs efforts pour que cette information soit réciproque dans un délai raisonnable permettant un travail en bonne intelligence.

11.5. Observation des lois, règlements, consignes particulières et mesures de police

Le Bénéficiaire est tenu de se conformer à toute 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 Commune ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet) ainsi qu'à toutes les prescriptions relatives à l'exploitation du bâtiment et qu'à toutes consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires qui seraient mises en vigueur par **la Commune**.

Il doit également se conformer à la législation en vigueur en matière de dépôt des matières dangereuses.

Le Bénéficiaire respectera tous les règlements en vigueur dans la Citadelle (règlement intérieur, chartes diverses, etc.) régissant la vie collective à l'intérieur de cette dernière : accès à la Citadelle, gestion des déchets, plan d'évacuation, signalétique, circulation et gestion des terrasses... (Voir le règlement intérieur de la Citadelle en **ANNEXE 5**).

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.

En aucun cas, le Bénéficiaire ne pourra réclamer à **la Commune** une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité commerciale subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article.

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

ARTICLE 12 - PERSONNEL RECRUTE PAR LE BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire doit veiller à employer dans le cadre de l'exploitation de l'activité de ... un personnel d'une qualité de compétence et de présentation conformes à l'image et à la vocation **de la Citadelle**.

La Commune peut à tout moment de son choix, alerter par écrit le Bénéficiaire, sur la situation ou le comportement de tel ou tel membre du personnel qui ne lui paraîtrait pas compatible avec l'activité des espaces occupés.

Le personnel devra être 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 le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire fera ses meilleurs efforts pour recruter localement des personnels en formation et/ou éloignés de l'emploi.

Un bilan pourra être présenté chaque année par le Bénéficiaire sur la mise en œuvre du projet d'insertion.

CHAPITRE 4 - CLAUSES FINANCIERES

ARTICLE 13 - REDEVANCE

L'occupation des lieux désignés à l'article 1 et appartenant au domaine public donnera lieu à la perception d'une redevance domaniale annuelle qui tient compte des avantages de toutes natures procurés à l'occupant.

La redevance est composée d'une part fixe et d'une part variable qui s'additionnent.

La part fixe de cette redevance est de ... € (... euros) par an correspondant à l'occupation d'environ ... m² (... mètres carrés).

(Règle appliquée : 500 € / an / casernement – soit environ 40 m²).

La part variable de cette redevance est calculée en fonction du chiffre d'affaire annuel de l'année N-1 :

- Chiffre d'affaire inférieur à 100.000 euros HT : la part variable est nulle
- Chiffre d'affaire égal ou supérieur à 100.000 euros HT : la part variable est de 2% du chiffre d'affaire

Cette redevance est limitée à ... € (... euros) (250 € / casernement) pour la première année (à partir de la date de la signature de la convention).

Les comptes annuels de l'activité seront transmis à la commune au plus tard le 30 avril de chaque année.

Le Bénéficiaire ne devra pas, sous peine de déchéance (**ou de pénalités**), laisser écouler un terme sans l'acquitter. En cas de retard dans le paiement des redevances, les sommes restant dues seront majorées d'un intérêt moratoire au taux en vigueur.

Le montant de la redevance sera réactualisé le 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice TP 02 publié par l'INSEE, par rapport à la valeur de cet indice à la date de signature de la convention.

ARTICLE 14 - MODALITES DE PAIEMENT

La redevance sera payable au trésorier municipal selon les modalités suivantes :

- La commune émettra un titre de recette correspondant à la part fixe de la redevance de l'année N-1, chaque année N à la date anniversaire de la signature de la présente convention ;
- La commune émettra un titre de recette correspondant à la part variable de la redevance de l'année N-1, chaque année N avant le 30 mai.

Cette part variable sera calculée sur la base des comptes annuels de l'activité, transmis avant le 30 avril.

Le Bénéficiaire devra en faire assurer le règlement à la commune dans un délai de 30 jours suivant réception de chaque titre de recette.

En cas de déficit d'exploitation, aucune subvention d'équilibre ne pourra être versée par **la Commune**.

ARTICLE 15 - CHARGES DE FONCTIONNEMENT

Les dépenses de fonctionnement liées à l'exploitation sont prises en charge par le Bénéficiaire directement et hors redevance.

ARTICLE 16 - IMPOTS ET TAXES

Le Bénéficiaire devra satisfaire à tous les impôts et taxes liés à son occupation et à son activité, de manière à ce que la Commune ne puisse jamais être inquiétée à ce sujet.

a) Le Bénéficiaire acquitte directement les impôts de toute nature auxquels il peut être assujéti du fait de son exploitation, titrées de droits réels, et de l'utilisation donnée pendant la durée de l'autorisation, aux locaux occupés, et notamment les impôts immobiliers (taxe foncière ou taxe d'habitation), patentes, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs, perçus soit par **la Commune**, soit par les collectivités locales.

Il est ainsi rappelé que conformément à l'article 1400-II du CGI, tel que complété par l'article 106 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003), lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel, la taxe foncière est établie au nom du titulaire de l'autorisation.

b) Il devra en outre rembourser à **la Commune** en sus des frais prévus, tous les impôts auxquels viendrait à être assujéti **la Commune** par suite de nouvelles constructions, aménagements et installations des locaux occupés et à ce titre notamment la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

c) Le Bénéficiaire est tenu de déposer un exemplaire du présent contrat de Convention d'occupation auprès du service des impôts dont il dépend et un autre exemplaire auprès du service des impôts dont relève **la Commune** et ce, dans le mois qui suit la date d'entrée en vigueur du contrat.

CHAPITRE 5 - CONTROLES

ARTICLE 17 - CONTROLE DE LA COMMUNE

Pendant la durée de la convention, sans préjudice du contrôle exercé par les services compétents, la commune se réserve la possibilité d'exercer un contrôle sur tous points relevant des obligations du cocontractant.

CHAPITRE 6 : DECLARATION DE LA COMMUNE

ARTICLE 18 -

Les parties déclarent avoir pris connaissance des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement ainsi rédigé :

« I.-Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II.-En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III.-Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV.-Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article [L. 125-2](#) ou de l'article [L. 128-2](#) du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V.-En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI.-Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles [L. 323-14](#) et [L. 411-37](#) du code rural et de la pêche maritime. »

En conséquence, la Commune déclare que le local est situé :

Dans une zone de sismicité de niveau 2 ;

Dans une zone couverte par les plans de prévention des risques naturels prévisibles suivants :

1. Inondation ;
2. Mouvements de terrain.

La Commune déclare par ailleurs n'avoir créé aucune servitude sur l'immeuble sus-désigné et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres sur celles résultant :

de la situation naturelle des lieux ;
des textes et règlements en vigueur sur l'urbanisme.

Les occupants seront informés de toute évolution législative ou réglementaire concernant la protection du monument qu'ils sont tenus de respecter.

Des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires conformément à l'article 639 du code civil, peuvent grever le bien de la Commune mis à disposition du Bénéficiaire relevant du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exerçant et ceci en application de l'article L2122-4 du code des propriétés des personnes publiques.

CHAPITRE 7 - RESPONSABILITES et ASSURANCES

ARTICLE 19 - RESPONSABILITE

Le Bénéficiaire 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 ou à l'occasion des travaux d'aménagement réalisés conformément, par et ou à l'occasion de l'occupation et ou de l'exploitation des espaces occupés et survenant :

- au bâtiment, aux espaces occupés et à leurs dépendances,
- aux biens d'équipement, matériels et marchandises de toute nature,
- aux personnes physiques notamment usagers clients des espaces.

La Commune est déchargée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les locaux mis à la disposition du titulaire ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers des dits locaux ou aux personnels employés par le titulaire.

Le Bénéficiaire s'oblige à garantir et relever indemne la Commune de toute condamnation qui pourrait être prononcée à l'encontre du Bénéficiaire, au titre de la responsabilité qui pourrait lui incomber dans le cadre de la présente convention.

Le Bénéficiaire est également seul responsable, pendant la durée d'exécution du contrat du bon achèvement, de la solidité et de l'étanchéité des ouvrages qu'il aurait réalisés ou qui auraient entraîné des modifications majeures sur le bâtiment remettant en cause la garantie décennale.

Le Bénéficiaire devra également informer sans délai la Commune de tout sinistre ou dégradation dont il aura eu connaissance et impliquant une intervention sur le gros œuvre de l'immeuble ou relevant de l'article 606 du Code Civil, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour la Commune de ce sinistre.

ARTICLE 20 - ASSURANCES

Le Bénéficiaire doit contracter dès la remise des clés des locaux par **la Commune**, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les contrats d'assurances suivants :

Une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires 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.

La garantie souscrite ne saurait être inférieure aux montants suivants :

pour les dommages corporels, à ... (...) par année d'assurance ;

pour les dommages matériels, à ... (...) par année d'assurance.

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 Commune** et ses assureurs.

Le Bénéficiaire doit également assurer sa responsabilité à l'égard **de la Commune**, en ce qui concerne notamment les risques d'incendie, de dégâts des eaux et d'explosions, qui affecteraient le bâtiment.

Une assurance PERTE D'EXPLOITATION couvrant entre autres les redevances dues à **la Commune** sur les bases des mois courants et les pertes d'exploitation du Bénéficiaire avec clause de non recours contre **la Commune**.

Les polices d'assurances de "dommage ouvrage" en application de la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

D'UNE FAÇON GENERALE, LES CONTRATS D'ASSURANCE SOUSCRITS DEVRONT PRECISER :

Que **la Commune** ne pourra en aucun cas être tenue responsable vis-à-vis du Bénéficiaire, du défaut d'entretien ou de surveillance concernant les espaces occupés ;

Que les compagnies d'assurances ne peuvent se prévaloir de déchéance pour retard dans le paiement des primes de la part du Bénéficiaire, qu'un mois après notification par lettre recommandée à **la Commune** de ce défaut de paiement.

La Commune aura la faculté de se substituer à l'occupant défaillant pour effectuer ce paiement sous réserve de son recours contre le défaillant.

En cas de sinistre, l'indemnité versée par les compagnies au titre de la remise en état de l'ouvrage et de ses équipements sera intégralement affectée à cette destination.

Pour que les dispositions de la présente Convention reçoivent leur plein effet, copie en bonne et due forme de la Convention est 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.

Le Bénéficiaire doit adresser à **la Commune** les polices qui lui sont proposées dans les trente (30) jours qui suivent la signature de la présente convention.

Le Bénéficiaire acquitte les primes d'assurances exclusivement à ses frais et doit justifier de leur paiement auprès de la **Commune** par la fourniture annuelle d'une attestation d'assurance pour les polices prévues

dans le présent article.

Les risques assurés seront réévalués au moins tous les trois ans en fonction de l'indice INSEE annuel du coût de la construction.

La communication de ces justificatifs n'engage aucunement la responsabilité **de la Commune** pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre l'étendue ou le montant des polices s'avérerait insuffisant.

CHAPITRE 8 - SANCTIONS ET MESURES D'URGENCE

ARTICLE 21 - SANCTIONS DISCIPLINAIRES ET PENALITES

Dans les cas prévus ci-après, des pénalités pourront être prononcées à l'encontre du titulaire, sans préjudice, s'il y a lieu, de toute demande de dommages intérêts ou de l'application des mesures visées par les articles relatives à la mise en régie provisoire, mesures d'urgence et résiliation sanction.

21.1. Défaut dans l'exploitation

En cas de manquements aux obligations que lui impose la présente Convention, sauf cas de force majeure, de destruction totale ou partielle des locaux ou de retard imputable à **la Commune**, **la Commune** procédera à une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extra judiciaire, qui si elle est restée infructueuse pendant un mois conduira à la résiliation de la convention, telle que prévue à l'article 26.

Les défauts d'exploitation concernent notamment :

interruption totale ou partielle de l'exploitation telle que définie aux prescriptions prévues à l'article relatif à l'ouverture et fermeture des espaces occupés,
non-conformité de l'exploitation aux prescriptions du présent contrat.

21.2. Défaut de production des documents prévus pour le contrôle

En cas de défaut de transmission de l'un quelconque des documents « contrôle **de la Commune** », **la Commune** procédera à une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extra judiciaire, qui si elle est restée infructueuse pendant un mois conduira à la résiliation de la convention, telle que prévue à l'article 26.

21.3. Retard de communication des attestations d'assurances

En cas de retard dans la communication à **la Commune**, dans le délai imparti, des documents dont la production est requise par l'article relatif aux « assurances » de la présente Convention, **la Commune** procédera à une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extra judiciaire qui, si elle est restée infructueuse pendant un mois, conduira à la résiliation de la convention telle que prévue à l'article 26.

ARTICLE 22 - MESURES D'URGENCE

Outre les mesures prévues par les articles relatifs à « sanction coercitive » (voir article 25-2), « mesures d'urgences », « cas de fin de la Convention » **la Commune** se réserve le droit de prendre d'urgence, en cas de carence grave du titulaire dans l'exécution de ses obligations contractuelles, toutes mesures qui s'imposent, y compris la fermeture temporaire des espaces occupés.

Les conséquences financières des mesures prises à ce titre par **la Commune** sont à la charge du Bénéficiaire, sauf cas de force majeure ou sauf destruction totale ou partielle des locaux ou retard imputable à **la Commune**.

CHAPITRE 9 - FIN DE LA CONVENTION

ARTICLE 23 - CAS DE FIN DE LA CONVENTION - DISPOSITIONS COMMUNES

Le présent contrat cesse de produire ses effets dans les conditions prévues aux articles ci-après :

- 1 - A la date d'expiration du contrat prévue à l'article relatif à la « durée de la Convention » ;
- 2 - En cas de résiliation de la Convention.

A la date de la fin de la convention, quelle qu'en soit la cause, les ouvrages, constructions, améliorations ou installation de caractère immobilier deviennent de plein droit propriété de la Commune, quitte de tous privilèges et hypothèques, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

A la date de la fin de la convention, quelle qu'en soit la cause, le Bénéficiaire n'a aucun droit à son renouvellement.

A l'expiration de la durée de 30 ans de la présente convention, le bénéficiaire n'a droit à aucune indemnité d'aucune sorte.

ARTICLE 24 - CONSEQUENCE DE L'ARRIVEE DU TERME

a) D'une manière générale, le Bénéficiaire s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires ou à laisser prendre toutes mesures jugées nécessaires par **la Commune** pour faciliter le passage progressif du présent contrat de Convention d'occupation vers une autre modalité de gestion, ou vers la désignation d'un nouvel exploitant.

b) Retrait des équipements

A l'expiration du contrat, il est convenu que le titulaire est tenu de procéder au retrait des équipements mobiliers auxquels il a procédé, sauf dans l'hypothèse où **la Commune** accepterait leur rachat.

c) Six (6) mois avant l'expiration du contrat, **la Commune** et le titulaire arrêtent, au vu d'un état des lieux établi contradictoirement, les travaux de remise en état et leur planning de réalisation qu'il appartiendra au titulaire d'exécuter à ses frais.

Si les travaux de remise en état ne sont pas exécutés à l'expiration du délai prévu dans le planning de réalisation, **la Commune** pourra faire procéder d'office et aux frais du titulaire, à leur exécution, par l'entrepreneur de son choix.

ARTICLE 25 - RESILIATION DE LA CONVENTION

Il pourra être mis un terme à la présente convention avant la date d'expiration prévue l'article 2 DUREE DE LA CONVENTION dans les conditions ci-après.

25.1. Dispositions communes

Informations des créanciers

Deux mois au moins avant la notification du retrait pour inexécution des clauses et conditions de l'autorisation, les créanciers régulièrement inscrits sont informés, par lettre recommandée avec accusé de réception, des intentions de l'autorité compétente, à toutes fins utiles et notamment pour être mis en mesure de proposer la substitution d'un tiers au permissionnaire défaillant ou de s'y substituer eux-mêmes.

Information du Bénéficiaire

Dans tous les cas, avant même de prononcer la résiliation, **la Commune** invite le Bénéficiaire à présenter ses observations écrites dans un délai de quinze (15) jours.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article ci-dessous relatif à « *la résiliation pour faute* »(b), (c), (d), étant précisé que le constat contradictoire prévu au (d) s'effectuera à la date de départ qui sera notifié par **la Commune** dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant la résiliation de la Convention.

25.2. Résiliation pour faute du bénéficiaire

- a) En cas de faute du bénéficiaire, à moins que ses manquements ne soient imputables à des circonstances de force majeure dûment établies et sans préjudice des stipulations de la présente Convention, la Commune pourra prononcer la résiliation de la convention de plein droit sans formalité judiciaire.

Pour mettre en œuvre la présente clause de résiliation pour faute du bénéficiaire, la commune devra adresser au bénéficiaire une décision de résiliation dûment motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au lieu du domicile du Bénéficiaire.

La résiliation pour faute ne peut prendre effet qu'après un délai minimum d'1 (UN) mois à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au lieu du domicile du Bénéficiaire.

Il sera cité comme cause de résiliation :

tous manquements à l'une quelconque des stipulations de la présente convention ;

Mais aussi notamment :

au cas d'incapacité juridique ou faillite personnelle de l'occupant ou au cas de dissolution de la Société occupante,
au cas où l'occupant viendrait à cesser, pendant plus de six (6) mois, d'exercer dans les lieux l'activité prévue,
en cas de désordre, de scandale, d'infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux,
en cas de condamnation pour crime ou délit lié aux bonnes mœurs pouvant nuire à l'image de la commune.

- b) Les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire resteront acquises à **la Commune**, sans préjudice du droit pour cette dernière de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes restant dues.
- c) Sans préjudice de toute demande de dommages et intérêts, il est fait application des dispositions prévues à l'article relatif au « conséquences de l'arrivée du terme » (a), (b), (c).
- d) Toutefois, le constat contradictoire prévu à l'article « conséquences de l'arrivée du terme » (c) est effectué à la date de départ notifiée par la Commune dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant la résiliation pour faute.

25.3. Résiliation pour motif d'intérêt général

La Commune peut mettre fin à la présente Convention avant son terme normal pour des motifs tirés de l'intérêt général.

La décision de résiliation pour motif d'intérêt général ne peut prendre effet qu'après un délai minimum de 6 (SIX) mois à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au lieu du domicile du Bénéficiaire.

Dans ce cas d'une part, il est fait application des dispositions prévues à l'article relatif aux « *conséquences de l'arrivée du terme* » (b), (c), (d), étant précisé que le constat contradictoire prévu au (d) dudit article s'effectue à la date de départ du titulaire telle que notifiée par **la commune** dans la lettre recommandée avec accusé de réception de résiliation.

D'autre part, en ce qui concerne la réparation du préjudice, il est convenu qu'il sera versé une indemnité en prenant notamment en compte les éléments énumérés ci-après :

partie non amortie des travaux d'aménagement et équipement pris en charge par le titulaire au titre du chapitre relatif à la « réalisation et financement des aménagements du contrat » ;
le manque à gagner résultant de l'éviction anticipée ;
les conséquences pécuniaires liées à la rupture des contrats que l'occupant aura conclus.

25.4. Autres cas de résiliation :

La Commune pourra résilier de plein droit la Convention d'occupation sans formalité judiciaire comme indiqué ci-dessous :

en cas de mise en régie et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, lorsque, au terme d'un délai de trois mois à compter du premier jour de la mise en régie prévue par l'article relatif au « contrôle du Bénéficiaire » de la présente Convention, le titulaire n'a pas démontré qu'il était à même d'assumer à nouveau ses obligations ;

lorsque, après ouverture d'une procédure de redressement ou de mise en liquidation judiciaire, l'administrateur judiciaire ou le liquidateur a renoncé à poursuivre l'exécution de la Convention d'occupation, soit explicitement, soit implicitement, après mise en demeure restée sans réponse pendant un délai d'un mois.

Au cas de destruction totale des lieux et ce, en application expresse de l'article 1722 du code civil.

ARTICLE 26 - RESILIATION PAR LE BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire peut à tout moment résilier la présente Convention sous réserve d'un préavis de trois (3) mois donné par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas, le Bénéficiaire renonce à toute indemnité en sa faveur y compris à toute indemnité de rachat de ses investissements.

CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 27 - INVENTAIRE DES LIEUX

Lors de l'entrée du Bénéficiaire dans les lieux, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre **la Commune** et le titulaire, comme il est indiqué à l'article relatif à la « désignation et mise à disposition des locaux », ainsi qu'un inventaire estimatif préalable des objets mobiliers.

Cet état des lieux et l'inventaire seront joints en **ANNEXE N°3** de la Convention.

Les mêmes opérations seront effectuées après travaux, ainsi que lors de l'expiration de la Convention d'occupation.

La comparaison des états des lieux et des inventaires servira, le cas échéant, à déterminer les travaux de remise en état et à fixer les indemnités correspondantes qui seront mises à la charge du Bénéficiaire, ainsi qu'il a été dit au chapitre « relatif à l'achèvement des travaux ».

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou mobiles, de matériel et de mobilier effectué ou imposé par **la Commune**, des états des lieux et des inventaires complémentaires seront établis en tant que de besoin.

ARTICLE 28 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente Convention, le Bénéficiaire fait élection de domicile en son siège social.

ARTICLE 29 - SORT DES ANNEXES

a) Les Parties conviennent que les annexes font partie intégrante de la présente Promesse et peuvent s'y référer en tant que de besoin.

Toutefois, en cas de contradiction sur quelques points que ce soit entre les termes contenus dans les annexes et ceux de la présente Promesse, cette dernière prévaudra.

b) *annexes*

ANNEXE 1 - Présentation du projet

ANNEXE 2 - Localisation et plans des espaces occupés

ANNEXE 3 - État des lieux et inventaires

ANNEXE 4 - Récapitulatif des travaux à la charge du Bénéficiaire

ANNEXE 5 – Règlement intérieur de la Citadelle

ARTICLE 30 - PUBLICITE FONCIERE

La présente convention sera publiée au Service de la publicité foncière (Direction générale des finances publiques) par le Bénéficiaire dans les formes et conditions requises.

ARTICLE 31 - REGLEMENT DES LITIGES

Les litiges relatifs à la présente Convention seront soumis au Tribunal Administratif de **BORDEAUX** (33).

ARTICLE 32 - INDIVISIBILITE DE LA PROMESSE

De la commune volonté des Parties, toutes les clauses de la présente convention sont de rigueur. Chacune est la condition déterminante de la présente convention sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté.

ARTICLE 33 - CONDITIONS RESOLUTOIRES

La présente convention est conclue sous les conditions résolutoires suivantes :

- En cas de non obtention de l'autorisation prévue par l'article L621-9 du code du patrimoine, dans un délai de 6 (six) mois à compter de la date de dépôt du dossier de demande de ladite autorisation,
- En cas de non constitution de la société selon les termes et les conditions prévus en annexe 1 dans

un délai de trois (3) mois à compter de la date de signature des présentes,

- En cas de non obtention d'un prêt de ... euros (... euros) sur ... ans au taux maximum de ... % dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de signature des présentes, (paragraphe à supprimer si le bénéficiaire ne fait pas de prêt pour les travaux).

Si une ou plusieurs des conditions décrites ci-dessus se réalise, la convention sera réputée n'avoir jamais existé, sans que le bénéficiaire ne puisse faire valoir à l'encontre de la commune une quelconque demande d'indemnité.

Fait à BLAYE en 3 exemplaires originaux

Date :

Signatures :

Pour la Commune
Le Maire

Pour le Bénéficiaire
M. / Mme ...

ANNEXE 1 - Présentation du projet

ANNEXE 2 - Localisation et plans des espaces occupés

ANNEXE 3 - État des lieux et inventaires

ANNEXE 4 - Récapitulatif des travaux à la charge du Bénéficiaire

Travaux de réfection de toiture

Maçonnerie :

- Modification des appuis des pannes et calage après pose
- Rehaussement, calage des têtes des murs avec finition arase et remplissage entre les chevrons

Charpente :

- Enlèvement des tuiles canal pour la récupération
- Enlèvement du voligeage pour la récupération
- Enlèvement des chevrons
- Rehaussement des pannes (calage par le lot maçonnerie)
- Remplacement d'une panne passante en sapin du pays
- Fourniture et pose des chevrons neufs en sapin de pays 12/12, vieillissement par ammoniac et chaulage, avec débord de 60 cm
- Fourniture et pose des sablières encastrées dans la maçonnerie
- Fourniture et pose du voligeage neuf et de récupération sur saillie
- Fourniture et pose couverture en tuiles canal à crochet et de tuiles de dessus de récupération (décrottées), inclus lattis / contrelattis et film sous toiture
- Plus value faitage
- Plus value rives en bardelis
- Entourage cheminée par bande soline et bavette en plomb, fixées dans les tranches d'engravure, les bandelettes de clouage et le scellement au mortier de chaux
- Descente en zinc (cuivre) diam.80 avec bagues, colliers, coudes compris trous et scellements au mortier de chaux (6x4m=24ml)
- Dauphins en fonte au pied des descentes fixés par colliers, traitement anticorrosion et mise en peinture
- Isolation des combles par ouate de cellulose sur pare vapeur
- Restauration du plafond, solives, voligeage
- Traitement par pulvérisation des bois existants

ANNEXE 5 – Règlement intérieur de la Citadelle

Guide « Vivre dans la Citadelle » & charte signalétique et graphique de la Citadelle.