

**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 (n° SIREN: 21330058500014) 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 ...

S'il s'agit d'une société : n° SIRET...

ci-après dénommé(e) « le bénéficiaire »

PROJET DE CONVENTION

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	2
PREAMBULE.....	4
CHAPITRE 1 - CLAUSES GENERALES.....	5
ARTICLE 1 - Objet de la convention.....	5
ARTICLE 2 - Durée de la convention d'occupation.....	5
ARTICLE 3 - Conditions Générales relatives aux occupations privatives sur le domaine public.....	6
CHAPITRE 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION	8
ARTICLE 4 - Activités autorisées	8
ARTICLE 5 - Ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés pour l'exercice de l'activité autorisée	9
ARTICLE 6 - Calendrier prévisionnel de réalisation des travaux pour l'exercice de l'activité autorisée.....	13
ARTICLE 7 - Achèvement des travaux réalisés pour l'exercice de l'activité autorisée	13
ARTICLE 8 - Financement des travaux réalisés pour l'exercice de l'activité autorisée	14
CHAPITRE 3 – OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'OCCUPANT.....	15
ARTICLE 9 - Principes généraux.....	15
ARTICLE 10 -Obligations relatives aux locaux occupés.....	15
ARTICLE 11 - Obligations relatives aux activités exercées	17
ARTICLE 12 -Personnel recruté par le bénéficiaire	19
CHAPITRE 4 - CLAUSES FINANCIERES.....	19
ARTICLE 13 -Redevance.....	19
ARTICLE 14 -Modalités de paiement	21
ARTICLE 15 -Impôts et taxes	21
CHAPITRE 5 - DECLARATION DE LA COMMUNE	22
ARTICLE 16 - DECLARATION DE LA COMMUNE.....	22

CHAPITRE 6 - RESPONSABILITES et ASSURANCES.....	23
ARTICLE 17 - Responsabilité.....	23
ARTICLE 18 -Assurances	23
CHAPITRE 7 - SANCTIONS ET MESURES D'URGENCE.....	25
ARTICLE 19 -Sanctions et pénalités.....	25
ARTICLE 20 -Mesures d'urgence	25
CHAPITRE 8 - FIN DE LA CONVENTION.....	25
ARTICLE 21 -Cas de fin de la Convention - dispositions communes.....	25
ARTICLE 22 -Conséquence de l'arrivée du terme.....	26
ARTICLE 23 -Résiliation de la convention.....	26
ARTICLE 24 -Résiliation par le Bénéficiaire	28
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS DIVERSES	29
ARTICLE 25 -Inventaire des lieux	29
ARTICLE 26 -Élection de domicile.....	29
ARTICLE 27 -Sort des annexes	29
ARTICLE 28 -Publicité foncière	30
ARTICLE 29 -Règlement des litiges.....	30
ARTICLE 30 -Indivisibilité de la promesse	30
ARTICLE 31 -Conditions résolutoires	30

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.

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.

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 situé dans la Citadelle à des occupants privés, et ce, afin de promouvoir l'attrait touristique et culturel de la Citadelle et de la Commune et de mettre en valeur le domaine public communal.

Par suite, le (à compléter), la Commune a publié un appel à projet pour la mise à disposition de certains bâtiments des ex-sites militaires de la Citadelle en vue de leur

réaffectation par des porteurs de projets.

La date limite pour le dépôt des dossiers par les porteurs de projet était fixée au **01 septembre 2023**.

Dans ce cadre, après analyse des dossiers, la Commune a notamment choisi de retenir le projet proposé par M. / Mme ..., né(e) le ... à ... (...) (Cf **ANNEXE 1**) pour l'occupation de **(un, deux...)** casernement(s) situé(s) ... 33390 Blaye.

Par délibération en date du ..., le conseil municipal a autorisé Monsieur le Maire à signer la présente convention.

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

CHAPITRE 1 - CLAUSES GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles la Commune autorise le Bénéficiaire à occuper les lieux désignés ci-après, appartenant à son domaine public, et tels que figurant sur les plans en ANNEXE 2 de la présente convention.

Désignation des lieux occupés :

Un casernement d'une superficie de ... m² (ou un ensemble bâti d'une superficie totale de ... m² constitués de ... casernements mitoyens), avec un espace extérieur privatif attenant d'une superficie de ... m², tel que figurant sur le plan en ANNEXE 2 sous le terme « espace extérieur privatif », situé au ... dans la Citadelle de Blaye, constituant une portion de la parcelle cadastrée ..., telle que délimité sur le plan de localisation en ANNEXE 2.

Etat des lieux occupés, à la date de la signature de la présente convention :

- état général : (neuf, très bon, bon, moyen, mauvais, très mauvais...) → **moyen à mauvais état.**

L'état des lieux est détaillé en ANNEXE 3.

En contrepartie du droit d'occuper le domaine public communal, le bénéficiaire aura à verser à la Ville une redevance tenant compte des avantages de toute nature procurés.

Les plans et l'état des lieux mis à la disposition du Bénéficiaire figurent aux ANNEXES 2 et 3 de la présente convention.

La présente convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles la Commune autorise le Bénéficiaire à occuper les lieux désignés ci-après, appartenant à son domaine public, et tels que figurant sur les plans en ANNEXE 2 de la présente convention.

Les biens dont l'occupation est autorisée sont classés Monument Historique au même titre que l'ensemble de la Citadelle (selon acte de classement en date du 11 mai 2009).

ARTICLE 2 - DUREE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

Conformément à l'article L. 1311-5 du code général des collectivités territoriales, la présente convention « fixe la durée de l'autorisation, en fonction de la nature de l'activité et de celle des ouvrages autorisés, et compte tenu de l'importance de ces derniers, sans pouvoir excéder soixante-dix ans. »

Compte-tenu de la nature de l'activité exercée, de celle des ouvrages autorisés et de leur importance et enfin de la durée d'amortissement des travaux de réhabilitation à réaliser, la présente Convention est consentie pour une durée de ... 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 L. 1311-5 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.

L'article L. 1311-6 du code général des collectivités territoriales (CGCT) est applicable à la présente convention. Ainsi :

« 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 L. 1311-6-1, qu'à une personne agréée par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

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.

»

Le décès d'une personne physique titulaire doit être notifié à la Commune, dans un délai de 4 mois, par le conjoint survivant ou les héritiers d'accord entre eux, qui entendent solliciter la transmission de la convention comme le prévoit l'article L. 1311-6 du CGCT précité.

Le Bénéficiaire sera tenu d'informer préalablement par courrier la Commune des opérations ou événements suivants :

- Cession du contrat (la cession partielle est interdite) ;
- Cession de parts sociales ;
- 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.

Le bénéficiaire sera tenu de solliciter l'agrément exprès de la commune pour les opérations ou événements suivants :

- Actes de sous-traitance, de sous-location (y compris l'hypothèse d'une location gérance).
- Cession du contrat (étant précisé que la cession partielle de droits réels est interdite).
- Cession du fonds de commerce (uniquement 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)).

Dans ce dernier cas, il sera renvoyé à l'article L. 2124-33 du CGPPP selon lequel « 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. »

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.

Tout défaut de déclaration pourra entraîner 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 délivrée en application de l'article L. 1311-5 du Code général des collectivités territoriales, 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 cessible que dans les conditions définies à l'article 3.3. de la présente convention ;
- 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 L. 2124-32-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) :

« 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.

CHAPITRE 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION

ARTICLE 4 - ACTIVITES AUTORISEES

Le bénéficiaire occupe sous sa responsabilité et à ses risques et périls, les emplacements attribués par la présente convention. Il est seul responsable à l'égard des tiers des dommages causés par son personnel ou par les installations dont il a la garde. Il fait également son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives

nécessaires à l'exploitation envisagée.

L'autorisation d'exploitation portera uniquement sur les activités décrites au présent article aux telles que détaillées dans le projet du Bénéficiaire (ANNEXE 1) à l'exclusion de toute autre.

Type d'activité autorisée : ... (voir ANNEXE 1)

Dont activité commerciale autorisée : ...

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 sous le terme « zone d'extension extérieure de l'activité ».

Descriptif de l'activité : ... (voir ANNEXE 1)

Dans le cadre de cette activité, le Bénéficiaire pourra organiser des événements ponctuels nocturnes pour attirer de la clientèle, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur en matière de nuisances sonores et du respect de la tranquillité des riverains.

Toute activité différente de celles prévues à la convention est interdite sous peine de résiliation de cette dernière. Aucune autre activité connexe ou complémentaire ne sera admise sans l'accord préalable et écrit de la Commune et qui sera formalisé par avenant.

Le bénéficiaire s'engage à assurer, durant toute la durée de la convention, une qualité de prestations d'exploitation conforme à la qualité de représentation de l'image de la Ville et à maintenir les espaces occupés dans un état de propreté maximale.

L'occupation des lieux sur les emplacements autorisés devra être assurée dans le respect des réglementations applicables à la sécurité et à la santé publique, notamment la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP), ainsi que cela est explicité dans l'ANNEXE 1.

ARTICLE 5 - OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DE CARACTERE IMMOBILIER REALISES POUR L'EXERCICE DE L'ACTIVITE AUTORISEE

5.1. Principes généraux

Comme rappelé en préambule, les biens objet de la présente convention font partie intégrante de la Citadelle de BLAYE.

Elle constitue l'un des douze sites intégrés au Réseau des sites majeurs de Vauban et à ce titre est inscrite depuis le 7 juillet 2008 sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

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

En conséquence, la Commune tient à attirer l'attention du bénéficiaire sur le fait que les travaux et aménagements y sont particulièrement encadrés par le code du patrimoine.

Notamment, l'article L. 425-5 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 L. 621-9 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. »

L'attention du bénéficiaire est attirée, entre autres, sur les dispositions suivantes :

- Article R. 621-18 2° du code du patrimoine :

« Le contrôle scientifique et technique assuré par les services de l'Etat chargés des monuments historiques est destiné à : [...] »

2° Vérifier et garantir que les interventions sur les immeubles classés, prévues à l'article L. 621-9 sont compatibles avec le statut de monument historique reconnu à ces immeubles en application de cette section, ne portent pas atteinte à l'intérêt d'art ou d'histoire ayant justifié leur classement au titre des monuments historiques et ne compromettent pas leur bonne conservation en vue de leur transmission aux générations futures. »

- Article R. 621-19 du code du patrimoine :

« Les services de l'Etat chargés des monuments historiques définissent, en fonction des caractéristiques des immeubles concernés, les conditions scientifiques et techniques selon lesquelles les interventions sur ces monuments historiques sont étudiées, conduites et font l'objet de la documentation appropriée. Ils veillent à leur mise en œuvre. »

- Article R. 621-22 du code du patrimoine :

« Avant de déposer une demande pour obtenir l'autorisation prévue à l'article L. 621-9, le maître d'ouvrage transmet au préfet de région le projet de programme accompagné du diagnostic de l'opération. Après, le cas échéant, un débat contradictoire, le préfet de région lui fait part de ses observations et recommandations. »

Le Bénéficiaire se chargera de l'établissement et du dépôt des différentes demandes d'autorisations nécessaires à la réalisation des travaux, en application des dispositions du code de l'urbanisme et du code du patrimoine.

Dans ce cadre et conformément aux textes susvisés, les documents des études de projet seront transmis aux services de l'Etat pour autorisation et à la Commune pour information.

Après approbation de la Commune, la maîtrise d'œuvre est choisie par le bénéficiaire dans les conditions prévues aux articles R.621-25 à R.621-44 du code du patrimoine.

Le bénéficiaire transmettra à la Commune avant le démarrage des travaux la liste des entrepreneurs devant intervenir dans les espaces occupés.

Le Bénéficiaire communiquera à la Commune, pour information, un exemplaire du dossier documentaire des ouvrages exécutés (DDOE) prévu par l'article R. 621-17 du code du patrimoine dans un délai de deux (2) mois suivant remise par le maître d'œuvre.

Le Bénéficiaire communiquera à la Commune, dans un délai de deux mois suivant sa réception, le certificat de conformité des travaux donnant lieu à une attestation du Préfet de région, selon l'article R. 621-17 du code du patrimoine.

Le Bénéficiaire se chargera de l'établissement et du dépôt de tout dossier nécessaire à l'obtention des autorisations préalables indispensables pour l'ouverture au public.

Le Bénéficiaire sera responsable de la coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS) durant les travaux. Il désignera le prestataire de son choix pour assurer cette mission.

5.2. Travaux immobiliers réalisés par le bénéficiaire pour l'exercice de son activité

5.2.1. Conformément à l'article L. 1311-5 du code général des collectivités territoriales (CGCT) tel que modifié par l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018, le Bénéficiaire réalise à ses frais exclusifs, pour l'exercice de son activité, les travaux portant sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier listés ci-après.

5.2.2. Les travaux ci-dessous autorisés devront être réalisés conformément aux préconisations contenues dans le courrier du 27 janvier 2017 de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC), renvoyant à l'étude DUPUIS LE MARECHAL de 2012 (cf. ANNEXE 4) (sous réserve de compléments / modifications ultérieurement apportés par la

DRAC, qui seront alors communiqués aux candidats).

.....

.....

.....

Le Bénéficiaire possède un droit réel sur ces ouvrages de caractère immobilier qu'il réalise.

Ce droit réel lui confère, pour la durée de la convention et dans les conditions et les limites précisées par le CGCT, les prérogatives et obligations du propriétaire.

5.3. Autres travaux pour l'exercice de l'activité du bénéficiaire

Au cours de l'exécution de la présente convention, le Bénéficiaire pourra également réaliser à ses frais exclusifs, pour l'exercice de son activité, des travaux de restauration, de réparation ou de modification quelconque, autres que ceux prévus au point 5.2.

La réalisation de tels travaux devra toujours faire l'objet d'un accord préalable écrit de la Commune et d'une nouvelle demande d'autorisation auprès des services de l'Etat en application des dispositions évoquées à l'article 5.1 de la présente convention.

Le Bénéficiaire ne pourra en aucune manière installer sur le terrain concédé, de bâtiment de quelque nature que ce soit, fussent-ils précaires et/ou démontables, autres que ... autorisés à l'article 5.2, sauf accord préalable et écrit de la Commune et d'une nouvelle demande d'autorisation auprès des services de l'Etat en application des dispositions évoquées à l'article 5.1 de la présente convention.

5.4. Aménagements extérieurs pour l'exercice de l'activité du bénéficiaire

Les travaux sur les espaces extérieurs (ci-dessous autorisés) devront être réalisés conformément aux préconisations contenues dans le courrier du 27 janvier 2017 de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC), renvoyant à l'étude DUPUIS LE MARECHAL de 2012 (cf. ANNEXE 4) (sous réserve de compléments / modifications ultérieurement apportés par la DRAC, qui seront alors communiqués aux candidats).

.....

.....

Tout (autre) projet de réalisation de clôture, barrière ou plantation de haie pour l'exercice de l'activité du bénéficiaire devra faire l'objet d'un accord préalable écrit de la Commune et d'une demande d'autorisation auprès des services de l'Etat en application des dispositions évoquées à l'article 5.1 de la présente convention.

Toute (autre) installation d'annexe extérieure, même précaire et/ou démontable (notamment : cabanon, abri de jardin, tente, barnum...) est interdite, sauf accord préalable écrit de la Commune et autorisation des services de l'Etat en application des dispositions évoquées à l'article 5.1 de la présente convention.

ARTICLE 6 - CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION DES TRAVAUX POUR L'EXERCICE DE L'ACTIVITE AUTORISEE

Le bénéficiaire réalisera les travaux visés à l'article 5.2 selon le calendrier prévisionnel accepté par la Commune à l'issue de la procédure de sélection préalable."

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 L. 621-9 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 un délai de douze (12) mois suivant l'obtention de l'autorisation prévue par l'article L. 621-9 du Code du patrimoine purgée du délai de recours.

Faute pour le Bénéficiaire d'avoir déposé ce dossier de demande d'autorisation prévue par l'article L. 621-9 du Code du Patrimoine et déclaré l'ouverture du chantier dans les délais prévus ci-dessus, la présente convention sera résiliée de plein droit sans que le Bénéficiaire ne puisse prétendre au versement d'une quelconque indemnité de la part de la Commune.

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

ARTICLE 7 - ACHEVEMENT DES TRAVAUX REALISES POUR L'EXERCICE DE L'ACTIVITE AUTORISEE

L'occupation du domaine public objet de la présente convention est conditionnée à l'utilisation des locaux conformément à l'activité décrite à l'article 4 de la présente convention.

Or, l'exercice conforme de ladite activité autorisée nécessite la réalisation des travaux visés par l'article 5.2.

En conséquence, le bénéficiaire devra réaliser dans un délai de vingt-quatre (24) mois

suivant l'obtention de l'autorisation prévue par l'article L. 621-9 du Code du patrimoine purgée du délai de recours pour le bien faisant l'objet de la présente convention, les travaux prévus à l'article 5.2.

En outre, il est rappelé qu'il résulte des dispositions de l'article L. 2122-6 du CGPPP, reprises par l'article L. 1311-5 du CGCT précité, qu'il ne peut y avoir constitution des droits réels prévus par la présente convention sans la réalisation de travaux par l'occupant.

En conséquence, la non-réalisation des travaux dans le délai prévu au présent article entraînera l'application des articles 19 et 23 de la convention.

En application de l'article R. 621-17 du code du patrimoine, le **récolement des travaux**, c'est-à-dire la vérification sur place de la conformité des travaux avec l'autorisation de travaux, est obligatoire pour les travaux sur un monument classé, dans un délai de six (6) mois suivant leur achèvement. Il est effectué en liaison avec la Drac.

Il est rappelé que, conformément à l'article 5 de la présente convention, le Bénéficiaire communiquera à la Commune, pour information, un exemplaire du dossier documentaire des ouvrages exécutés (DDOE) prévu par l'article R. 621-17 du code du patrimoine dans un délai de deux (2) mois suivant remise par le maître d'œuvre.

ARTICLE 8 - FINANCEMENT DES TRAVAUX REALISES POUR L'EXERCICE DE L'ACTIVITE AUTORISEE

Le Bénéficiaire s'engage à réaliser à ses risques et périls les études et travaux visés par l'article 5.2, 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.

Le Bénéficiaire déclare qu'il (ne) financera (pas) les travaux susvisés au moyen d'un emprunt bancaire.

Il 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.

CHAPITRE 3 – OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'OCCUPANT

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 mise en œuvre des articles 19, 20 et 23 de la présente convention, l'exploitation ne pourra pas porter atteinte au bon ordre, à la sûreté, à la sécurité et à la salubrité publique tels que définis à l'article L. 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il en sera de même pour toute atteinte à la tranquillité ou aux bonnes mœurs.

ARTICLE 10- OBLIGATIONS RELATIVES AUX LOCAUX OCCUPÉS

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 menus entretiens énumérées par l'article 1754 du Code Civil et la liste publiée en annexe du décret 87-712 du 26 août 1987.

Le Bénéficiaire, titulaire d'un droit réel pour la durée de l'autorisation lui conférant les prérogatives et obligations du propriétaire, sera tenu aux grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil.

Le Bénéficiaire sera tenu aux dépenses rendues nécessaires par la vétusté ou la force majeure.

Le Bénéficiaire sera tenu de procéder aux opérations de prévention et de destruction de toutes les espèces envahissantes (termites, guêpes, frelon...).

Le Bénéficiaire 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 Bénéficiaire est tenu de pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats tels que précisés sur le plan fourni en ANNEXE 2 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 tenu 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 Bénéficiaire 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 trente (30) jours, 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 serait tenue de réaliser et qui pourraient 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 RELATIVES AUX ACTIVITES EXERCEES

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 prévisionnelles 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 bénéficiaire fera ses meilleurs efforts pour informer la Commune des plages horaires retenues.

Toute fermeture exceptionnelle des espaces occupés (travaux d'entretien, inventaire, congés etc.) d'une durée supérieure à 7 jours doit faire l'objet d'une information préalable à la Commune au minimum 15 jours avant l'évènement motivant l'interruption des activités exercées.

Le bénéficiaire 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.

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 activités autorisées à l'article 4.

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 Bénéficiaire dans les conditionnements appropriés. Le Bénéficiaire 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.

Le Bénéficiaire veillera donc à la qualité du service rendu aux visiteurs et mettra en œuvre une démarche de qualité de service ayant pour objectif la satisfaction de la clientèle.

Afin de s'assurer du respect de cette qualité, le Bénéficiaire mettra en place les procédures nécessaires et contrôlera régulièrement leur application.

En complément à ces dispositions, des mesures de satisfaction de la clientèle et de vérification du respect des procédures pourront être réalisées par la Commune (dont client mystère).

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.

Ces modifications interviendront en concertation avec les occupants et devront préserver leurs activités.

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.

ARTICLE 13 – CLAUSE DE REEXAMEN

L'équilibre de la convention d'occupation du domaine public pourrait être affecté en cas de survenance de certains événements. Si ces événements venaient à se produire et sans pouvoir changer la nature globale de la présente convention, porter préjudice à l'un de ses éléments essentiels ou modifier substantiellement les éléments de la consultation, chacune des parties peut obtenir de l'autre, à condition d'en faire la demande par courrier dûment motivé, l'ouverture de négociations en vue de la conclusion d'un avenant

permettant de rétablir l'équilibre du contrat pour l'un des motifs suivants :

- Changement législatif ou réglementaire impliquant, pendant la durée du contrat des modifications significatives des conditions d'occupation ;
- Mise en œuvre par décret d'un dispositif de circonstances exceptionnelles (exemple : crise sanitaire) ;
- Modifications, pour des considérations d'intérêt général, des modalités d'occupation à la demande de la Commune ;
- Interruption de l'activité exercée supérieure à 60 jours en raison de travaux réalisés par la Commune ;
- Force majeure ;
- Imprévision ;
- Incapacité pour le Bénéficiaire de poursuivre l'exécution du contrat en raison d'une cause extérieure et indépendante de sa volonté. Sous réserve d'en informer préalablement la Commune dans un délai de six mois, le Bénéficiaire pourra demander la résiliation du contrat sans indemnité.

Le réexamen peut avoir lieu à la demande soit de la Commune soit du Bénéficiaire sur production de pièces justificatives et d'une demande argumentée.

Les mesures de rééquilibrage du contrat pourront porter sur :

- La suspension partielle ou totale de l'exécution du contrat en période de circonstances exceptionnelles ;
- La suspension du paiement de la redevance d'occupation du domaine public ;
- La fin anticipée du contrat sans indemnité en raison de l'un des événements susvisés ;
- L'aménagement du régime des pénalités prévu au contrat durant une période de circonstances exceptionnelles.

Les parties se concerteront pour procéder au réexamen et trouver un accord, dans un délai de 30 jours à compter de la saisine, sur les éventuelles modifications à apporter par avenant aux documents contractuels. À défaut, le différend est soumis au Tribunal administratif territorialement compétent par la partie la plus diligente.

CHAPITRE 4 - CLAUSES FINANCIERES

ARTICLE 14 - REDEVANCE

14.1. Redevance d'occupation du domaine public

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.

En effet, conformément à l'article L. 2125-3 du CGPPP, « *La redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation.* »

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

Ce taux est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à son opération de refinancement la plus récente majoré de 10 points de pourcentage. Le taux applicable pendant le premier semestre de l'année concernée est le taux en vigueur au 1^{er} janvier de l'année en question. Pour le second semestre de l'année concernée, il est le taux en vigueur au 1^{er} juillet de l'année en question. Les pénalités de retard sont exigibles sans qu'un rappel soit nécessaire. Le bénéficiaire en situation de retard de paiement est de plein droit débiteur, à l'égard de la Commune, d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement, dont le montant est fixé par décret. Lorsque les frais de recouvrement exposés sont supérieurs au montant de cette indemnité forfaitaire, la Commune peut demander une indemnisation complémentaire, sur justification.

Le montant de la redevance sera réactualisé le 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice national du coût de la construction (ICC), par rapport à la valeur de cet indice à la date de signature de la convention.

La redevance s'élève à ... € (... euros) par an correspondant à l'occupation d'environ ... m² (... mètres carrés).

14.2. Taxe sur les terrasses

En outre, en cas d'occupation effective des « zones d'extension extérieure de l'activité » définies en ANNEXE 2, la taxe sur les terrasses s'ajoute à la redevance.

La taxe sur les terrasses est votée par le conseil municipal.

Elle est perçue en fonction du nombre de m² effectivement occupés.

Les « espaces extérieurs privatifs » définis en ANNEXE 2 ne sont pas soumis à la taxe sur les terrasses.

ARTICLE 15 - MODALITES DE PAIEMENT

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

- La commune émettra un titre de recette correspondant à la redevance de l'année N-1, chaque année N à la date anniversaire de la signature de la présente convention ;

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 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, titrés 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 modifié par l'article 121 de la loi n°2017-256 du 28 février 2017, 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 : DECLARATION DE LA COMMUNE

ARTICLE 17 - DECLARATION DE LA COMMUNE

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, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

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 3-3 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 L. 2122-4 du code des propriétés des personnes publiques.

CHAPITRE 6 - RESPONSABILITES et ASSURANCES

ARTICLE 18 - 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 de la Commune, 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 19 - 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 Bénéficiaire 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 7 - SANCTIONS ET MESURES D'URGENCE

ARTICLE 20 - SANCTIONS ET PENALITES

Dans les cas prévus ci-après, des pénalités pourront être prononcées à l'encontre du Bénéficiaire, sans préjudice de la mise en œuvre des pouvoirs de résiliation, ou, s'il y a lieu, de toute demande ultérieure de dommages et intérêts par la Commune.

- **Retard dans le respect des délais contractuels**

En cas de retard affectant tout délai contractuellement prévu, notamment mais pas exclusivement par les articles 6 et 7 de la présente convention, la Commune pourra mettre en œuvre des pénalités de retard selon les modalités décrites ci-dessous.

La Commune adressera au Bénéficiaire une lettre recommandée avec accusé de

réception de rappel des délais contractuels et de demande d'explications quant au retard.

Si le courrier est resté sans réponse dans un délai d'un (1) mois suivant réception et/ou si la Commune estime les explications fournies infondées ou insuffisantes, elle pourra appliquer rétroactivement à compter du premier jour de retard des pénalités égales à :

- retard inférieur à deux (2) mois : ... euros par jour de retard ;
- retard compris entre deux (2) et six (6) mois : ... euros par jour de retard ;
- retard supérieur à six (6) mois : ... euros par jour de retard.

En fonction des explications fournies par le Bénéficiaire et de la gravité du retard, la Commune se réserve la possibilité de moduler à la baisse le montant des pénalités applicables.

- **Manquement aux obligations contractuelles**

En cas de manquement de l'occupant à une quelconque obligation 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 pourra mettre en œuvre des pénalités selon les modalités décrites ci-dessous.

La Commune procédera à une mise en demeure de se conformer à ses obligations contractuelles, par lettre recommandée avec accusé de réception, en précisant le manquement reproché au Bénéficiaire et en l'invitant à présenter des observations écrites ou orales.

Si, dans un délai d'un (1) mois suivant réception, le manquement perdure, la Commune adressera au Bénéficiaire une seconde lettre recommandée avec accusé de réception l'informant de la mise en œuvre de pénalités décrites ci-dessous.

Les pénalités journalières pour manquement sont applicables à compter de la réception de la seconde lettre recommandée et ce, tant que le Bénéficiaire n'aura pas fourni la preuve, par tout moyen à sa convenance, que le manquement a cessé.

Les pénalités pour manquement sont fixées à ... euros par jour.

En fonction de la gravité du manquement, la Commune se réserve la possibilité de moduler à la baisse le montant des pénalités applicables.

- **Défaut de production des documents prévus par la convention**

Il est expressément précisé que le défaut de production de tout document exigé par la présente convention sera considéré comme un manquement aux obligations contractuelles au sens du présent article.

ARTICLE 21 - MESURES D'URGENCE

La Commune se réserve le droit de prendre d'urgence, en cas de faute grave du Bénéficiaire 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 8 - FIN DE LA CONVENTION

ARTICLE 22 - 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 2 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 ... ans de la présente convention, le bénéficiaire n'a droit à aucune indemnité d'aucune sorte.

ARTICLE 23 - 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 l'installation d'un nouvel occupant.

b) Retrait des équipements

A l'expiration du contrat, il est convenu que le Bénéficiaire 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 Bénéficiaire 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 Bénéficiaire 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 Bénéficiaire, à leur exécution, par l'entrepreneur de son choix.

ARTICLE 24 - 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.

24.1. 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 19.2 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.

Quel que soit le cas de fin anticipée de la présente convention, lorsque la prise en compte de la durée d'amortissement des investissements immobiliers est nécessaire pour calculer d'éventuelles indemnités, le terme de l'amortissement ne pourra jamais excéder le terme initial de la convention.

Il sera toujours entendu que les investissements s'amortissent sur une durée inférieure ou égale à celle du contrat.

24.2. 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 22 relatif au « conséquences de l'arrivée du terme » (a), (b), (c).

d) Toutefois, le constat contradictoire prévu à l'article 22 « 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.

24.3. 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 22 relatif aux

« conséquences de l'arrivée du terme » (a), (b), (c), étant précisé que le constat contradictoire prévu au (c) 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 Bénéficiaire au titre du chapitre relatif à la « réalisation et financement des aménagements du contrat » ;
- le manque à gagner résultant de l'éviction anticipée. L'indemnité maximum que la Commune sera susceptible de verser correspondra à la moyenne des résultats nets réalisés au cours des trois derniers exercices pour les activités commerciales exercées dans la Citadelle. Dans l'hypothèse où la résiliation intervenait moins de trois ans après la signature du contrat, l'indemnité sera établie sur la base du résultat net réalisé au cours de l'exercice précédent la fin anticipée du contrat ;
- les conséquences pécuniaires liées à la rupture des contrats que l'occupant aura conclus.

24.4. Autres cas de résiliation :

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

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

ARTICLE 25 - RESILIATION PAR LE BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire peut à tout moment résilier la présente Convention sous réserve d'un préavis de six (6) 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 9 - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 - INVENTAIRE DES LIEUX

Lors de l'entrée du Bénéficiaire dans les lieux, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre la Commune et le Bénéficiaire, 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 à l'article 7 relatif à « l'achèvement des travaux ». Les travaux ayant fait l'objet d'une autorisation de travaux prévue par l'article L. 621-9 du code du patrimoine pourront ne pas être pris en compte dans ce cadre, après avis de l'autorité mentionnée à l'article précité.

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 27 - ÉLECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 28 - SORT DES ANNEXES

- a) Les Parties conviennent que les annexes font partie intégrante de la présente convention 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 convention, 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 - Courrier du 27 janvier 2017 de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) et étude DUPUIS LE MARECHAL de 2012 (*sous réserve de compléments / modifications ultérieurement apportés par la DRAC, qui seront alors communiqués aux candidats*), calendrier prévisionnel de l'opération et budget estimatif global des travaux.
- ANNEXE 5 - Règlement intérieur de la Citadelle

ARTICLE 29 - 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. Il est rappelé que la publicité foncière est exigée pour rendre la convention d'occupation du domaine public constitutive de droits réels opposable aux tiers. Néanmoins, dans l'attente d'une telle publicité foncière, les parties au contrat restent liées entre elles par leurs obligations contractuelles respectives.

ARTICLE 30 - REGLEMENT DES LITIGES

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

ARTICLE 31 - 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 32- CONDITIONS RESOLUTOIRES

La présente convention est conclue sous les conditions résolutoires suivantes :

- En cas de non-obtention de l'autorisation prévue par l'article L. 621-9 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,

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 ...

PROJET DE CONVENTION

PROJET DE CONVENTION

PROJET DE CONVENTION

ANNEXE 3 - État des lieux (accompagné d'un inventaire mobilier le cas échéant, si des biens mobiliers communaux sont présents dans les lieux.)

A ETABLIR CONJOINTEMENT PAR LES PARTIES AVANT LA SIGNATURE DE LA CONVENTION (ARTICLE 27)

PROJET DE CONVENTION

ANNEXE 4 - Courrier du 27 janvier 2017 de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC), étude DUPUIS LE MARECHAL de 2012 (sous réserve de compléments / modifications ultérieurement apportés par la DRAC, qui seront alors communiqués aux candidats), calendrier prévisionnel de l'opération et budget estimatif global des travaux.



PREFET DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE

**DIRECTION REGIONALE DES
AFFAIRES CULTURELLES**
Conservation régionale des
monuments historiques

Affaire suivie par : **Florie ALARD**
Site de Bordeaux
Tél. : 05.57.95.02.02
Courriel : florie.alard@culture.gouv.fr
Objet : 33-BLAYE-Citadelle-Préconisations de
restauration

Bordeaux, le 27/01/2017

Monsieur Denis BALDES, maire
à l'attention de M. WINTERSHEIM
Hôtel de Ville
7, cours Vauban
BP 125 33394 BLAYE

Monsieur le maire,

J'accuse réception de votre courrier du 14 décembre 2016 concernant votre demande de préconisations formelles pour la restauration des casernements de la citadelle de Blaye, classée au titre des Monuments Historiques et inscrite sur la liste du patrimoine mondiale de l'UNESCO. Vous souhaitez que ces éléments soient joints aux futures conventions qui lient la mairie, propriétaire du site, aux futurs bailleurs des casernements.

Les préconisations de la DRAC sont celles listées par Mme DUPUY-LE MARECHAL dans son étude de 2012. Elles concernent d'une part la restauration des extérieurs (paragraphes 4.1 et 4.4) ainsi que des intérieurs (paragraphe 4.2) et, d'autre part, des abords (Paragraphe 4.3). Elles s'appliquent de manière sélective en fonction de l'état sanitaire des casernements et des projets de restauration de chaque occupant ou de la commune sur les espaces collectifs. Je suggère qu'elles soient en totalité annexées aux conventions.

La restauration des couvertures restent impérative pour l'exercice de toute activité dans les casernements. J'insiste également sur la nécessité d'assurer la restauration et l'entretien des revers pavés servant à l'écoulement des eaux pluviales.

Je préconise en complément les éléments suivants :

- Les descentes d'eau pluviale seront uniquement en zinc afin qu'elles soient identiques sur l'ensemble des casernements ;
- Sur les façades, les ouvertures de portes et de fenêtres ne peuvent être agrandies ; des réouvertures de baies obstruées peuvent être réalisées à condition qu'elles ne rompent pas le rythme d'un alignement de casernements et qu'elles soient justifiées par l'histoire des ouvertures/fermetures/transmutations d'une même façade ;
- Les portes donnant sur rue doivent être pleines en lames de bois de chêne. Elles peuvent être doublées, à l'intérieur, d'une porte vitrée contemporaine ;
- Les persiennes métalliques extérieures peuvent être restaurées et conservées là où elles existent déjà ;
- La pose d'un double vitrage est possible si la menuiserie qui le porte est à petits bois traditionnels ; le recours à des petits bois collés est interdit ;
- Les sols intérieurs des casernements qui sont refaits seront en carreaux de terre cuite ou dalles de pierre ;
- Les linteaux métalliques intérieurs de portes ou fenêtres peuvent être conservés après avoir été nettoyés et passivés.

Ces préconisations ne sont pas exhaustives ; d'autres pourraient être formulées en fonction des interrogations qui se présenteraient au cours des futurs chantiers de restauration. Elles ne se substituent pas à la demande d'autorisation de travaux sur immeuble classé.

Par ailleurs, votre proposition d'annexe 4 de la convention intitulée *Travaux de réfection de toiture* me paraît incomplète et devrait être remplacée par les préconisations telles que dictées par Mme DUPUY-LE MARECHAL en page 14.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet de la région Aquitaine - Limousin
Poitou-Charentes et par délégation
Pour le directeur régional des affaires culturelles
Le conservateur des monuments historiques

Muriel MAURIAC - LE HERON

Copie : Mme Charlotte POCORULL, ABF

PROJET DE CONVENTION