

**AOT COMMERCES DU PORT DE PLAISANCE
DE SAINT GILLES LES BAINS**

**TERRITOIRE DE LA COTE OUEST
REGIE DES PORTS DE PLAISANCE**

**CONTRAT D'OCCUPATION DU
DOMAINE PUBLIC**

SOMMAIRE

Chapitre 1 Stipulations générales	5
Article 1 Formation du contrat	5
Article 2 Objet	5
Article 2.1 Exploitation du lot	5
Article 2.2 Fonds de commerce	5
Article 2.3 Droits réels	5
Article 3 Projet pour la valorisation du domaine public	6
Article 4 Durée	6
Article 5 Election de domicile	6
Article 6 Cession du contrat et modification de l'actionariat de la société titulaire	7
Chapitre 2 Conditions de valorisation	8
Article 7 Exploitation du LOT	8
Article 8 Périmètre du lot	8
Article 9 Autorisations nécessaires à l'activité	8
Article 10 Respect de la réglementation	9
Article 11 Engagements au titre de la responsabilité sociale et environnementale	9
Article 12 Règlement des communs	9
Article 13 Sous-location	9
Article 14 Personnel	9
Article 15 Entretien	10
Article 16 Préservation de la tranquillité publique	10
Article 17 Circulation	10
Article 18 Fournitures - Energie et fluides	10
Article 19 Gardiennage	11
Article 20 Interruption temporaire d'exploitation pour travaux	11
Article 21 Participation à l'animation et l'attractivité du port	11
Chapitre 3 Regime des biens	12
Article 22 Etat des lieux	12
Article 23 Biens meubles du Lot	12
Article 24 Biens immeubles du lot	12
Article 24.1 Définition des biens immeubles	12
Article 24.2 Entretien et maintenance des biens immeubles (Niveau 1)	13
Article 24.3 Prise en charge des aménagements, extensions et rénovations à l'initiative de l'occupant (Niveau 2)	13
Article 24.4 Rénovation et mise aux normes des bâtiments (Niveau 3)	13
Article 24.5 Interventions liées au clos et au couvert (niveau 4)	14

Article 25 Gestion des interventions lourdes sur les bâtiments à occupation multiple	14
Article 25.1 Définition	14
Article 25.2 Modalités de prise en charge	14
Article 26 Sort des biens à l'échéance du contrat	15
Chapitre 4 Aspects financiers	17
Article 27 Redevance ET CHARGES	17
Article 28 Modalités de paiement de la redevance	17
Article 29 Révision de la redevance ET DES CHARGES	18
Article 30 Reexamen des conditions financières du contrat	18
Article 31 impôts et taxes	18
Article 32 Plan d'investissement	19
Chapitre 5 Assurances et responsabilité	20
Article 33 Responsabilité – Assurances	20
Article 34 Responsabilité et recours	20
Article 35 Penalités	20
Article 36 Cas de résiliation	21
Article 36.1 Résiliation pour faute	21
Article 36.2 Résiliation du contrat pour motif d'intérêt général	21
Article 36.3 Résiliation pour fait extérieur aux Parties	22
Chapitre 6 contrôle et suivi	23
Article 37 Rapport financier annuel	23
Article 38 Caution	23
Article 39 Principe général de contrôle	23
Article 40 Liste des Annexes	24

PREAMBULE

Le port de Saint-Gilles est la fenêtre maritime de l'ouest réunionnais. Port de pêche et de plaisance, il est un lieu de vie et d'activités variées. Proche de Saint-Gilles-Les-Bains, principale station balnéaire de la commune de Saint-Paul, le port de Saint-Gilles est doté d'équipements touristiques importants et nombreux (aquarium de la Réunion, restaurants, bars, commerces spécialisés) et est partiellement adossé à la plage des Roches Noires.

Il peut notamment accueillir plus de 300 bateaux au mouillage. Le port est donc un élément essentiel à l'offre touristique et culturelle locale. Il est une source importante de revenus, d'emplois et plus largement une figure de proue du rayonnement de l'île dans l'océan indien et dans le monde.

La Territoire de la Côte Ouest exploite le Port de plaisance via sa Régie des Ports de Plaisance, et est le gestionnaire du domaine public du Port. A ce titre il est responsable des autorisations d'occupation temporaires du domaine public (AOT) dont bénéficient les acteurs locaux de l'économie touristique et de loisirs dans les bâtiments à proximité du Port.

Le Territoire de la Côte Ouest a lancé en 2021 un appel à projets en vue de désigner les attributaires des AOT commerces du Port de plaisance de Saint-Gilles-Les-Bains, sous forme de Conventions d'occupation du domaine public tel que prévues par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

La Présente Convention a été conclue dans ce cadre et dans ce contexte.

AU VU DE CE QUI PRECEDE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

CHAPITRE 1 STIPULATIONS GENERALES

ARTICLE 1 FORMATION DU CONTRAT

Le gestionnaire du domaine public, le Territoire de la Côte Ouest, dont le siège est situé 1 Rue Eliard Laude, 97420 LE PORT, représenté par son Président, Monsieur Emmanuel SERAPHIN, a approuvé le présent contrat confiant la gestion du lot considéré à l'attributaire suivant :

Nom	
Forme de la société	
Domiciliation	
Forme juridique de l'attributaire	
NAF / APE	
Actionnariat à la date de signature de la convention	

ARTICLE 2 OBJET

Article 2.1 Exploitation du lot

Par le présent Contrat, la Collectivité autorise le Titulaire à occuper, avec droit exclusif, le lot identifié ci-après :

- Lot n° **Numéro**
- Activité principale : **Activité** - Telle que décrite à l'Annexe 1

La gestion et l'exploitation de ce lieu sera à l'initiative et sous le contrôle du Titulaire. Le périmètre d'exploitation est défini à l'Article 8.

Le présent Contrat est conclu sous le régime des conventions domaniales prévues par le Code Général de la Propriété des Personnes publiques. Il n'emporte en aucun cas constitution de service public pour la gestion du lot dont l'exploitation est définie par le Titulaire et assurée par lui sous son contrôle.

Article 2.2 Fonds de commerce

Le présent contrat n'emporte pas droit à la constitution d'un fonds de commerce sur le domaine public.

Article 2.3 Droits réels

Le présent Contrat n'est pas constitutif de droits réels pour le Titulaire.

ARTICLE 3 PROJET POUR LA VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC

Le Titulaire participe à la valorisation du domaine public par son occupation. A ce titre, il met en œuvre le projet pour la valorisation du domaine public qu'il a lui-même défini et qui est présenté en Annexe 2. Ce projet est mis en œuvre sur la totalité de la durée de l'Exploitation. Les évolutions et modifications majeures du projet d'établissement devront faire l'objet d'un avenant au présent Contrat afin de s'assurer qu'elles restent compatibles avec la valorisation du domaine public de la Collectivité.

ARTICLE 4 DURÉE

La convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2022, ou à sa date de notification si celle-ci est postérieure, pour une période de **Durée** ans. Le contrat ne pourra pas être renouvelé par reconduction tacite ou expresse.

Jusqu'au 16 janvier 2022 inclus, il est acté par les Parties que le précédent occupant peut terminer l'exploitation du lot, y compris le cas échéant en ouvrant au public son établissement. Le Titulaire ne pourra se prévoir de son titre pour exiger le départ de l'occupant durant cette période.

Durant les **3** premières semaines suivant la date de prise d'effet du contrat, une période transitoire peut avoir lieu. Durant cette période, le Titulaire peut ne pas disposer de la pleine jouissance du lot, du fait de la présence sur le lot de biens de l'ancien titulaire. Cependant, l'ancien titulaire ne pourra ouvrir son exploitation ni recevoir du public, sa présence étant seulement et strictement nécessaire à la remise en état du lot. Le Titulaire aura cependant totalement accès au lot.

Au-delà de cette période, le Titulaire aura la pleine jouissance du lot.

ARTICLE 5 ELECTION DE DOMICILE

La Collectivité fait élection de domicile à l'adresse suivante :

REGIE DES PORTS DE PLAISANCE DU TCO

1 RUE ELIARD LAUDE

BP 50 049

97822 LE PORT CEDEX

Le Titulaire fait élection de domicile à l'adresse du lot objet de la présente Convention.

Les notifications qui seront adressés à ce domicile seront réputées reçues par le Titulaire.

ARTICLE 6 CESSION DU CONTRAT ET MODIFICATION DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ TITULAIRE

Trois cas de figure sont identifiables :

- La cession du contrat ;
- Le changement de propriétaire de la société suite à restructuration (rachat, de fusion, d'acquisition ou d'insolvabilité) du concessionnaire initial quand bien même la société reste la même de façade ;
- L'achat de parts sociales par un tiers restant actionnaire minoritaire.

L'accord de la Collectivité est indispensable dans les deux premiers cas, accord nécessairement formel et par écrit. A cet effet, la collectivité peut demander tous documents pour :

- S'assurer des garanties financières et professionnelles du cessionnaire ou nouvel actionnaire ;
- S'assurer du respect du cadre contractuel initial par le cessionnaire ou nouvel actionnaire.

Si le candidat remplit les deux conditions précitées, la Collectivité ne peut s'opposer à la cession.

Dans le troisième cas, la seule information de la Collectivité par courrier adressé à l'adresse identifiée en Article 5 est nécessaire.

En cas de liquidation judiciaire de la société Titulaire, le présent contrat est automatiquement résilié.

CHAPITRE 2 CONDITIONS DE VALORISATION

ARTICLE 7 EXPLOITATION DU LOT

Le Titulaire occupe le domaine public en respectant :

- L'orientation générale du lot telle que définie en Annexe 1 ;
- Le projet de valorisation proposé par le Titulaire, en Annexe 2, dans le respect des stipulations du présent Contrat.

Les Biens, objet de la présente convention, sont mis à disposition du Titulaire exclusivement dans le respect de la destination générale du lot. Par conséquent, l'utilisation par le Titulaire des Biens du lot est interdite pour une autre activité que l'orientation générale prévue initialement.

ARTICLE 8 PÉRIMÈTRE DU LOT

Le Titulaire est tenu au respect du périmètre du lot tel que défini à l'Annexe 5, ce périmètre inclut :

- Le bâti mis à disposition ;
- Les abords immédiats, permettant le cas échéant l'installation d'une terrasse si cela est prévu à l'Annexe 5 précitée ;
- Le cas échéant une ou des place (s) d'amarrage dans le Port si cela est prévu à l'Annexe 5 précitée.

L'ensemble du périmètre est partie intégrante du Lot. A l'échéance du Contrat, le bâti, les abords immédiats et le cas échéant la place d'amarrage doivent être libérés par le Titulaire.

Les surfaces bâties ont été relevés par un géomètre. Ce sont ces surfaces qui servent de base de calcul à la redevance.

Les surfaces de terrasses sont estimatives. Un relevé géomètre sera réalisé et permettra de définir le périmètre exact des terrasses permettant le calcul de la redevance.

En cas d'extension des terrasses ou bâtis durant la durée de l'AOT, les surfaces complémentaires seront additionnées aux surfaces existantes pour le calcul de la redevance.

ARTICLE 9 AUTORISATIONS NÉCESSAIRES À L'ACTIVITE

Le Titulaire est réputé professionnel du secteur d'activité du lot, et doit personnellement s'assurer que toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de ses activités et à l'usage des biens ont été obtenues.

L'autorisation accordée par la Collectivité d'exercer certaines activités sur le lot n'implique pas de la part de la Collectivité l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir toutes diligences en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être requises par le Titulaire, pour quelque

raison que ce soit. En conséquence, la Collectivité ne pourra être tenue pour responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

ARTICLE 10 RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION

Le Titulaire est réputé professionnel du secteur d'activité. A ce titre, il est réputé connaître et appliquer l'ensemble des réglementations relatives à l'exercice de son activité, à l'accueil du public, à l'hygiène, la sécurité et la protection de l'environnement.

Il est seul responsable du respect de la réglementation.

ARTICLE 11 ENGAGEMENTS AU TITRE DE LA RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'Annexe 2 précise les engagements de Responsabilité Sociale et Environnementale mis en place au niveau du Lot.

ARTICLE 12 RÈGLEMENT DES COMMUNS

Un règlement des communs valable pour l'ensemble des occupations privatives sur l'emprise du Port de Plaisance de Saint-Gilles-les-Bains est mis en place au plus tard le jour d'entrée en vigueur du présent Contrat.

Le Titulaire est tenu de respecter l'ensemble des dispositions de ce règlement au même titre que les obligations du présent Contrat. En cas de non-respect des dispositions du règlement des communs, la pénalité prévue pour manquement au Chapitre 2, telle que décrite à l'Article 35, est applicable.

ARTICLE 13 SOUS-LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle des Biens est soumise à l'accord préalable écrit de la Collectivité, sous peine de nullité de cette dernière.

Le silence gardé par la Collectivité dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande d'autorisation faite par le Titulaire vaudra décision implicite de refus. A la demande du Titulaire, la Collectivité est tenue de motiver sa décision de refus qu'elle soit exprès ou implicite.

ARTICLE 14 PERSONNEL

Le Titulaire est le seul responsable de la gestion du personnel sur le lot. Il s'assure du respect de la réglementation en vigueur, notamment des dispositions du Code du travail, mais aussi de toutes les dispositions relatives à la sécurité du personnel.

Le Titulaire fait son affaire de l'application de l'article L.1224-1 du Code du Travail, en reprenant le personnel affecté au lot, si l'activité principale est inchangée et si les conditions de reprise du personnel prévues par la loi sont remplies.

Le Titulaire nomme un interlocuteur privilégié avec la Collectivité qui sera le point de contact de référence.

ARTICLE 15 ENTRETIEN

Le Titulaire est tenu d'assurer l'entretien de la totalité du périmètre du lot dont il a reçu un droit d'occupation, y compris lutte contre les nuisibles (rats, moustiques, termites, ...). L'entretien comprend l'obligation d'enlever quotidiennement les papiers, débris, et autres matières nuisibles à l'intérieur du périmètre du lot et à proximité immédiate causé par son activité. Il doit veiller à ce que son activité ne génère aucune atteinte à la salubrité publique.

L'entretien comprend également le maintien en bon état du bâtiment, de façon à garantir la sécurité des usagers ou du personnel appelés à les fréquenter dans les conditions prévues au Chapitre 3.

Le Titulaire doit quotidiennement apporter ses ordures ménagères dans les conteneurs prévus à cet effet, et utiliser de façon systématique les installations de collecte sélective mises en place.

ARTICLE 16 PRÉSERVATION DE LA TRANQUILLITÉ PUBLIQUE

Le Titulaire s'engage à ce que son activité ne génère le moins de nuisance sonore possible au-delà de ce qui est normalement admis pour une activité du lot telle que décrite à l'Annexe 1.

ARTICLE 17 CIRCULATION

Les livraisons pourront avoir lieu en respectant les règles relatives à l'espace public, telles que définies par le règlement de port et le Règlement des Communs. En aucun cas la livraison ne doit causer de nuisances d'aucune sorte (bruit excessif, entrave à la circulation, odeurs, saleté, etc.).

En cas de détérioration sur les bancs, lampadaires, etc. survenue pendant les livraisons, le Titulaire doit informer directement la Collectivité dans les plus brefs délais.

Le passage des personnels et engins relatifs à l'exploitation du Port doit être en toutes circonstances facilité. Tout meuble ou obstacle quelconque sur la voirie devra être enlevé par le Titulaire à la demande des représentants de services publics ou de la Collectivité.

ARTICLE 18 FOURNITURES - ENERGIE ET FLUIDES

Le Titulaire prend à sa charge tous les frais relatifs à la fourniture d'énergie et de fluides, notamment eau, électricité, téléphone ainsi que les frais relatifs à l'assainissement et à l'élimination des déchets pour l'ensemble des installations nécessaires au fonctionnement du lot dont il a la charge.

Les frais d'usage des compteurs nécessaires à l'appréciation des consommations d'énergie et de fluides sont à la charge du Titulaire.

ARTICLE 19 GARDIENNAGE

Il est rappelé que la mission de gardiennage général du Port incombe à la Collectivité et à l'autorité publique responsable du pouvoir de Police. Cependant, le Titulaire devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance sur le périmètre mis à sa disposition. La responsabilité de la Collectivité ne pourra être recherchée pour défaut de sécurisation des Biens.

ARTICLE 20 INTERRUPTION TEMPORAIRE D'EXPLOITATION POUR TRAVAUX

L'exploitation du Lot pourra être temporairement interrompue pour la réalisation de travaux par la Collectivité. La Collectivité notifiera dans ce cas au Titulaire au moins un mois à l'avance les conditions de fermeture temporaire, les travaux entrepris et la durée prévisionnelle de ceux-ci. Ces travaux peuvent concerner le Lot objet du présent Contrat ou les autres emprises du Port de plaisance.

Durant cette période, le paiement de la part fixe de la redevance prévue à l'Article 27 sera suspendu, au prorata temporis de la durée des travaux. Aucune indemnisation spécifique de la part de la Collectivité ne sera due au Titulaire.

ARTICLE 21 PARTICIPATION À L'ANIMATION ET L'ATTRACTIVITÉ DU PORT

Le Titulaire participe à l'animation et à l'attractivité du Port dans les conditions prévues au Règlement des communs.

CHAPITRE 3 REGIME DES BIENS

ARTICLE 22 ETAT DES LIEUX

L'Occupant prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront à la date d'entrée en vigueur définie à l'Article 4, celui-ci déclarant les connaître pour les avoir vus et visités. Il ne pourra exiger de travaux ni intervention d'aucune sorte de la part de la Collectivité préalablement à l'entrée dans les locaux.

Un inventaire et un état des lieux contradictoires seront établis avant l'entrée en jouissance des Biens immobiliers et mobiliers corporels ou, au plus tard, un (1) mois après cette entrée en jouissance. En cas de désaccord des parties, l'inventaire et l'état des lieux seront établis par huissier de justice aux frais exclusifs du Titulaire. A défaut d'établissement de l'état des lieux, les Biens seront considérés avoir été remis à l'état neuf.

Le Titulaire prend les Biens du service dans l'état constaté lors de l'inventaire et de l'état des lieux sans qu'aucune contestation ne puisse être soulevée contre la Collectivité. Le Titulaire s'oblige à assumer les éventuels problèmes relatifs aux autorisations éventuellement nécessaires pour l'exercice des activités du lot.

A la date de signature du Contrat, les pièces suivantes font foi :

- Plan du lot considéré : Annexe 5
- Liste des biens immeubles autre que le bâtiment que la Collectivité met à disposition du Titulaire : Annexe 5

L'Etat des lieux sera annexé en Annexe 6.

ARTICLE 23 BIENS MEUBLES DU LOT

Les biens meubles s'entendent comme tous les biens non couverts par la définition des biens immeubles prévue à l'Article 24.1. Le Titulaire assure la mise à disposition de l'ensemble des biens meubles nécessaires à l'exploitation du lot.

Le Titulaire est responsable de l'entretien, de la maintenance et du renouvellement des Biens meubles affecté au lot. Ainsi, le remplacement des Biens meubles trop usagés est à la charge du Titulaire.

ARTICLE 24 BIENS IMMEUBLES DU LOT

Article 24.1 Définition des biens immeubles

Doit être entendu comme un bien immeuble du lot au sens du présent Contrat :

- Le bâtiment du lot,
- les extensions du bâtiment,

- les équipements scellés,
- tous les équipements qui possèdent un aspect fixe dont le retrait risque d'endommager substantiellement les murs, plafonds ou sols.

Article 24.2 Entretien et maintenance des biens immeubles (Niveau 1)

Par entretien et maintenance au sens du présent article, il est entendu les obligations générales d'entretien et de maintenance des bâtiments et abords, au sens des obligations normales du locataire prévue par le Code civil.

Ces travaux d'entretien et de maintenance comprennent toutes les opérations normales permettant d'assurer le maintien en état des installations jusqu'au moment où leur vétusté ou une défaillance rend nécessaire des travaux de remplacement et de rénovation.

Tous les ouvrages, installations et matériels nécessaires à la bonne marche du lot sont entretenus en bon état de fonctionnement et réparés par les soins du Titulaire, à ses frais.

Ils comprennent toutes les opérations d'entretien et de nettoyage des ouvrages de bâtiment ainsi que des équipements concourant à l'exploitation du lot, permettant de garantir l'hygiène, la propreté des installations et leur intégration dans l'environnement.

Il est expressément convenu que les opérations d'entretien et de maintenance prévues au présent Article couvrent également la fourniture des consommables nécessaire à la réalisation de ces tâches.

Les interventions d'entretien et maintenance doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires afférentes au type d'activité de sa mission.

Article 24.3 Prise en charge des aménagements, extensions et rénovations à l'initiative de l'occupant (Niveau 2)

Le Titulaire peut faire, dans les locaux, tous les aménagements, extensions et rénovation qu'il jugera bon, à ses frais et sous sa responsabilité, dans les conditions suivantes :

- Ces travaux ou aménagements ne devront nuire en rien à la solidité de l'immeuble ;
- Ils doivent être effectués avec l'accord préalable de la Collectivité s'ils modifient de façon définitive la distribution actuelle des locaux, conformément aux règles de l'art ;
- Le Titulaire ne pourra effectuer dans les biens immobiliers mis à disposition, des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble et des biens immobiliers ou nuire à leur solidité.

En tout état de cause, le Titulaire doit faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux.

Les aménagements, extensions et rénovations envisagées sont précisés à l'Annexe 4.

Article 24.4 Rénovation et mise aux normes des bâtiments (Niveau 3)

Le Titulaire est maître d'ouvrage de tous les travaux de mise aux normes liés à la réglementation en lien avec le bâtiment et son activité. Il en assure le financement et la réalisation. Ces obligations concernent les normes en vigueur à la date de prise d'effet du contrat, ainsi que toutes les normes applicables au lot considéré durant toute la durée du contrat.

Il assure à cet effet les investissements nécessaires, les travaux de renforcement et les opérations de réaménagement des locaux qui pourraient être imposés par la réglementation, notamment relative aux établissements recevant du public, à l'activité considéré, aux normes bâtementaires, etc.

Article 24.5 Interventions liées au clos et au couvert (niveau 4)

OPTION 1 – PRISE EN CHARGE PAR LE TITULAIRE (applicable à l'ensemble des lots sauf bâtiments particuliers ci-dessous)

Le Titulaire effectue à ses frais pendant la durée de la présente convention tous les travaux relatifs au clos et au couvert, y compris les interventions lourdes, intervention de rénovation, reconstruction, remplacement d'une installation, d'un équipement, d'une pièce de structure ou de fonctionnement, y compris ceux pouvant s'analyser comme relevant des obligations du propriétaire au sens de l'article 606 du Code civil.

OPTION 2 – PRISE EN CHARGE PAR LE TCO - hors menuiseries extérieures où l'option 1 s'applique - (applicables uniquement aux bâtiments : IC002, IC102, IC202, AP010, IC001, IC101, IC103, IC201, IC203)

La Collectivité est maître d'ouvrage des interventions lourdes, intervention de rénovation, reconstruction, remplacement d'une installation, d'un équipement, d'une pièce de structure ou de fonctionnement pouvant s'analyser comme relevant des obligations du propriétaire au sens de l'article 606 du Code civil.

Ces travaux sont réalisés en application du Plan Prévisionnel d'Investissement de la Collectivité, en aucun cas le Titulaire ne peut exiger la réalisation des investissements prévus au présent Article, ni s'en prévaloir pour ne pas exécuter ses obligations contractuelles, notamment le paiement de la redevance. La Collectivité n'est tenue à aucune obligation, ni aucun délai de réalisation vis-à-vis du Titulaire.

Le Titulaire signale à la Collectivité les travaux à réaliser au titre du clos et du couvert, et les hiérarchise par priorité d'intervention. La Collectivité prend acte de ces travaux et a à sa charge la réalisation des travaux, selon le calendrier prévu par son Plan Prévisionnel d'Investissement.

ARTICLE 25 GESTION DES INTERVENTIONS LOURDES SUR LES BÂTIMENTS À OCCUPATION MULTIPLE

Article 25.1 Définition

Les interventions lourdes sur les bâtiments à occupation multiple sont entendues au sens du présent Contrat comme les interventions lourdes, intervention de rénovation, reconstruction, remplacement d'une installation, d'un équipement, d'une pièce de structure ou de fonctionnement, y compris celles pouvant s'analyser comme relevant des obligations du propriétaire au sens de l'article 606 du Code civil, affectant plusieurs occupants d'un même ensemble immobilier ou nécessitant une intervention sur le périmètre de plusieurs lots.

Article 25.2 Modalités de prise en charge

Les interventions lourdes définies à l'Article 25.1 sont prises en charges selon les modalités suivantes :

- Les occupants d'un même ensemble immobilier définissent en commun et à l'unanimité un Programme d'intervention sur le bâtiment, comprenant une liste des interventions à réaliser, un planning prévisionnel et les modalités de financement des interventions ;
- Ce programme est transmis pour information à la Collectivité avant la réalisation de l'intervention. La Collectivité peut s'y opposer si elle estime que l'intervention porte préjudice à l'intégrité de la structure ;
- Le programme est mis en œuvre selon les modalités prévues au programme d'intervention lourde. La réception est actée d'un commun accord entre les parties et un procès-verbal de réception est adressé pour information à la Collectivité ;
- Les occupants ont à leur charge le financement des interventions, selon les modalités de partage du coût définies librement par eux au Programme d'intervention.

Dans l'hypothèse où un accord entre les occupants ne peut être trouvé et un Programme d'intervention ne peut donc pas être non établi, un ou plusieurs occupants saisissent la Collectivité en précisant les interventions à réaliser.

La Collectivité étudie les propositions soumises et propose un programme d'intervention sur cette base, où elle assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, avec une répartition du coût des travaux sur les différents occupants. Le coût facturé des travaux aux occupants est égal au coût réel des marchés de la collectivité, augmenté de 25% de frais de maîtrise d'ouvrage.

ARTICLE 26 SORT DES BIENS À L'ÉCHÉANCE DU CONTRAT

A l'issue du contrat, le Titulaire devra remettre les Biens immeubles initialement mis à sa disposition dans l'état normal d'usage. Le Lot doit être remis entretenu, propre et dans un état compatible avec sa destination tel que définie à l'Annexe 1.

S'agissant des biens immeubles réalisés et financés par le Titulaire sur la durée du Contrat, il devra indiquer un an au moins avant la date de fin de Contrat l'option retenue quant au sort de ces Biens :

- Destruction des aménagements et remise du site en l'état normal d'usage avec le bâti initial ;
- Proposition à la Collectivité d'abandon à titre gratuit des aménagements sur site.

Il est précisé que l'option qui sera retenue en fin de Contrat ne peut en aucun cas être conditionnée au maintien dans les lieux.

Avant le terme du contrat et au plus tard un an avant la date de fin de contrat, les parties se rapprocheront afin d'établir un état des lieux et un état descriptif des travaux d'entretien et de remise en état restant à réaliser par le Titulaire avant le terme du contrat. Si la Collectivité et le Titulaire ne parvenaient pas à un accord amiable, il serait fait appel à un expert désigné par le Président du Tribunal Administratif compétent, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

Il appartiendrait, le cas échéant, au Titulaire de réaliser les travaux d'entretien et de remise en état prescrits dans le cadre de cette procédure. Faute pour le Titulaire d'y avoir pourvu avant l'expiration du présent Contrat, la Collectivité serait en droit, après mise en demeure, de réaliser ces travaux d'entretien et de remise en état aux frais du Titulaire qui devra s'acquitter dans un délai d'un mois du montant des sommes dues, augmentées de 25% de frais de gestion. Tout retard dans le versement des sommes dues donnera lieu de plein droit, sans mise en demeure, à l'application des intérêts moratoires tels que prévu à l'Article 28.

Il est précisé qu'à l'échéance du contrat, le Titulaire a l'obligation de libérer le périmètre du Lot de tous les biens meubles.

CHAPITRE 4 ASPECTS FINANCIERS

ARTICLE 27 REDEVANCE ET CHARGES

Le Titulaire paie au comptable de la Collectivité dans les conditions et selon les modalités définies ci-après la redevance due pour l'occupation du domaine public, et tenant compte des avantages de toute nature susceptibles d'être retirés du présent Contrat.

La redevance est exigible sur toute la durée du contrat, et est calculée le cas échéant au prorata temporis sur les exercices incomplets.

Le montant de la redevance exigible est décomposé comme suit :

- Une part fixe forfaitaire annuelle, dont le montant est fixé à l'Annexe 3. Le montant de la part fixe ne peut être inférieur au montant figurant au tableau des lots ;
- Une part variable liée à l'activité du Titulaire réalisée sur le lot, qui est fixée à l'Annexe 3, en pourcentage du chiffre d'affaires réalisé dans le cadre des activités du présent Contrat. Cette part variable ne peut être inférieure à 0,75% du Chiffre d'affaires sur les années 2022 et 2023 (payables en 2023 et 2024), et à 2% du Chiffre d'affaires à partir de 2024.

En complément de la redevance, le Titulaire devra le paiement de charges servant à l'entretien/maintenance du site et à l'animation du site.

Le montant des charges exigibles est décomposé comme suit :

- Bâtiment : 2,50 € HT/m² par mois

Par exception aux stipulations précédentes, le titulaire est exonéré du paiement de la part fixe forfaitaire et du paiement des charges exigibles pendant quatre (4) mois maximum à compter de la date de prise d'effet de la présente convention s'il réalise des travaux nécessaires l'exploitation du lot. Dans cette hypothèse, il est exonéré du paiement de ces éléments pendant la seule durée de fermeture de l'établissement, qui ne peut être supérieure à quatre mois. Il doit apporter à la Collectivité toutes les preuves assurant qu'il est éligible à l'exonération de la redevance (factures des travaux, etc.).

ARTICLE 28 MODALITÉS DE PAIEMENT DE LA REDEVANCE

La partie fixe de la redevance y compris charges fera l'objet de versements trimestriels, exigibles au, 1^{er} février, 1^{er} mai et 1^{er} août et 1^{er} novembre, d'un montant d'un quart du montant de la redevance annuelle y compris charges.

La redevance variable fera l'objet d'un versement unique exigible au 15 avril de l'année N+1 après la clôture de l'exercice comptable.

. Le règlement est effectué par prélèvement ou virement bancaire ainsi libellé « redevance du lot n°X » au compte indiqué en Annexe de la présente AOT.

Conformément à la réglementation applicable aux contrats publics, en cas de retard de paiement, le taux des intérêts applicable est le taux de refinancement de la Banque centrale européenne en vigueur à la date à laquelle lesdits intérêts ont commencé à courir, augmenté de huit points.

ARTICLE 29 RÉVISION DE LA REDEVANCE ET DES CHARGES

La part fixe forfaitaire y compris charges annuelle, y compris charges, ci-dessus sera révisée annuellement au 1^{er} janvier en considérant la variation de l'Indice des loyers commerciaux (ILC – identifiant INSEE 001532540). La formule de révision des redevances est ainsi la suivante :

$R = R_0 \times (ILC / ILC_0)$ où :

- ILC_0 = dernier Indice des Loyers commerciaux connu à la signature de la convention,
- ILC = dernier Indice des Loyers commerciaux connu au 1^{er} janvier de l'année n ,
- R_0 = montant de la redevance y compris charges valeur date de signature de la convention,
- R = montant de la redevance y compris charges à la date de paiement de celle-ci.

ARTICLE 30 REEXAMEN DES CONDITIONS FINANCIERES DU CONTRAT

Les conditions financières du présent Contrat ne pourront être réexaminées que dans l'hypothèse de survenance d'un cas de force majeure au sens de la jurisprudence administrative, à savoir un évènement extérieur au Parties au contrat, imprévisible et irrésistible.

Toute suspension de paiement de la redevance ou modification du montant dû ne peut se faire qu'après accord écrit et exprès de la Collectivité, après constat d'un cas de force majeure au sens de la jurisprudence administrative.

En cas de suspension - ou paiement partiel - de la redevance hors des conditions du présent Article, la Collectivité pourra prononcer la résiliation pour faute du Contrat dans les conditions prévues à l'Article 36.1.

ARTICLE 31 IMPOTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes établis par l'Etat ou les Collectivités territoriales et liés à l'exploitation du lot sont à la charge du Titulaire.

La taxe foncière est payée par la Collectivité mais refacturée au réel au Titulaire, qui rembourse la Collectivité du montant correspondant à son Lot dans un délai de 30 jours après réception du titre de paiement. Le titulaire payera au prorata des m² de bâtis pour la partie bâtis et au prorata des m² de terrasses pour la partie foncier nu.

ARTICLE 32 PLAN D'INVESTISSEMENT

Le Titulaire réalise des investissements de nature de justifier la durée du présent Contrat. Le plan d'investissement est présent en Annexe 4, détaillant les investissements prévus, leur montant prévisionnel unitaire ainsi que le Montant Global d'investissement sur la durée du contrat.

Le Titulaire réalise les investissements prévus au contrat et chiffrés à l'annexe prédéfinie. A ce titre, il s'engage sur le Montant Global d'investissement.

Un an avant la fin du présent Contrat, le Titulaire présente à la Collectivité le bilan des investissements réalisés, et le comparatif par rapport au prévisionnel, intégrant les investissements engagés pour la dernière année. Ce bilan présente :

- Une synthèse des investissements réalisés depuis la prise d'effet du contrat, avec un descriptif de l'investissement et le montant engagé ;
- Le justificatif de l'investissement (facture, pièce comptable, etc.) ;
- Le Montant Global d'investissement réellement engagé sur la durée du contrat ;
- Le rappel du Montant Global d'investissement prévisionnel prévu initialement.

Si le Montant Global d'investissement réellement engagé sur la durée du contrat est égal, supérieur, ou inférieur de moins de 15% par rapport au Montant Global d'investissement prévisionnel prévu initialement, la Collectivité prend acte de la bonne réalisation des Investissements et clôture le Plan d'investissement.

Si le Montant Global d'investissement réellement engagé sur la durée du contrat réalisé est inférieur de plus de 15% par rapport au Montant Global d'investissement prévisionnel prévu initialement, le Titulaire est redevable, à la Collectivité, du solde entre les deux montants.

A tout moment lors de l'exécution du Contrat, le Titulaire doit être en mesure de justifier de chaque investissement réalisé via des pièces certifiées ou vérifiables (factures, pièces comptables, etc.).

CHAPITRE 5 ASSURANCES ET RESPONSABILITÉ

ARTICLE 33 RESPONSABILITÉ – ASSURANCES

Le Titulaire s'engage à faire assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable les biens meubles et immeubles des équipements mis à disposition contre notamment les risques incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vol, vandalisme, ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Titulaire assure ainsi sa responsabilité ainsi que celle de ses salariés à l'égard des tiers, y compris du propriétaire, en cas de dommages corporels, matériels ou immatériels causés du fait de ses activités en général, de sorte que la Collectivité ne puisse, en aucun cas, être inquiété à l'occasion de dommages de toute nature ou litiges qui surviendraient.

Le Titulaire doit présenter à la Collectivité, sur simple demande et à tout moment, les attestations d'assurances relatives au lot considéré.

ARTICLE 34 RESPONSABILITÉ ET RECOURS

Le Titulaire est personnellement responsable des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions du présent Contrat, de son fait ou de celui de son personnel.

Il répondra des dégradations causées aux Biens mis à disposition pendant le temps qu'il en aura la jouissance et commises tant par lui que par son personnel, ou toute personne effectuant des travaux ou des interventions pour son compte.

ARTICLE 35 PENALITES

Les pénalités suivantes sont forfaitaires. En cas de défaillance, sauf en cas de force majeure ou de fait imputable à la Collectivité, des pénalités seront appliquées au Titulaire dans les conditions suivantes :

- **Non-respect d'une des stipulations du chapitre 2**, s'agissant des dispositions relatives à la valorisation du domaine :
 - Pénalité forfaitaire de 500 EUR
 - La pénalité est applicable après mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles avec un délai de quinze jours francs. A défaut de régularisation ou de justifications acceptées par le concédant dans ce délai, la pénalité est applicable.
- **Non-respect d'une des stipulations du chapitre 3**, s'agissant des dispositions relatives aux Biens :
 - Pénalité forfaitaire de 1 000 EUR

- La pénalité est applicable après mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles avec un délai de quinze jours francs. A défaut de régularisation ou de justifications acceptées par le concédant dans ce délai, la pénalité est applicable.
- **Non-respect d'une des stipulations du chapitre 4**, et notamment non-paiement de la redevance :
 - Pénalité forfaitaire de 1 000 EUR
 - Mise en demeure du paiement de la redevance augmenté du taux d'intérêt de retard applicable selon le délai indiqué par la Collectivité
 - A défaut, pénalité de 100 EUR par jour de retard à compter de la date d'exigibilité de la redevance.
- Défaut de présentation de l'attestation d'assurance, ou présentation d'une attestation partielle, tel que prévu par l'Article 33 :
 - Pénalité forfaitaire de 1 000 EUR
 - Mise en demeure de présenter une attestation d'assurance conforme aux stipulations de l'Article 33 ;
 - A défaut, pénalité de 100 EUR par jour de retard à compter de la date d'exigibilité de la redevance.
- **Non-respect d'une des stipulations du chapitre 6**, s'agissant des dispositions relatives au suivi et contrôle :
 - Pénalité forfaitaire de 200 EUR ;
 - Mise en demeure de présenter des documents dans le délai indiqué par le Concédant ;
 - A défaut, pénalité journalière de 50 EUR à compter de la date butoir indiquée par le Concédant.

ARTICLE 36 CAS DE RÉSILIATION

Article 36.1 Résiliation pour faute

La résiliation du présent contrat pour faute peut être prononcée en cas de manquement grave et répété dans l'exécution du présent contrat après une mise en demeure préalable d'avoir à remédier aux manquements constatés et imputables au Titulaire, restée sans effet durant un (1) mois après sa notification.

En cas de résiliation pour faute, le Titulaire n'aura droit à aucune indemnisation de la Collectivité.

Article 36.2 Résiliation du contrat pour motif d'intérêt général

La Collectivité peut à tout moment, avant l'expiration du terme du contrat et moyennant indemnisation, résilier unilatéralement le contrat pour un motif d'intérêt général.

Toute résiliation prononcée par la Collectivité au titre du présent article sera notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier et prendra effet quatre (4) mois après la date figurant sur ladite notification.

Le Titulaire a droit à l'indemnisation égale à la somme :

- La marge prévisionnelle sur deux années de contrat ;
- De l'indemnisation des Biens que la Collectivité souhaiterait racheter au Titulaire.

Article 36.3 Résiliation pour fait extérieur aux Parties

Dans l'hypothèse de la survenance d'un fait extérieur à la volonté des Parties qui rendrait l'exécution du présent Contrat impossible, et ce y compris les décisions de Justice, la Collectivité ou le Titulaire pourront prononcer la résiliation du Contrat sans indemnisation pour l'autre Partie.

CHAPITRE 6 CONTRÔLE ET SUIVI

ARTICLE 37 RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le Titulaire produit et transmet à la Collectivité chaque année, avant le 1^{er} avril, un rapport financier annuel relatif à l'occupation du Lot du présent Contrat. Ce rapport, qui sert notamment de base de calcul de la redevance variable prévue à l'Article 27, doit comporter les éléments suivants :

- Le compte annuel de résultat de l'activité sur le Lot. Pour l'établissement de ce compte, l'imputation des charges s'effectue par affectation directe pour les charges directes et selon des critères internes issus de la comptabilité analytique ou selon une clé de répartition dont les modalités sont précisées dans le rapport pour les charges indirectes;
- Un état des variations du patrimoine immobilier intervenues ;
- Un état d'avancement du Plan d'investissement prévu à l'Article 32.

Durant la première année du Contrat, la Collectivité pourra imposer un cadre de rapport annuel comprenant les éléments évoqués ci-dessous. Dans ce cas, le Titulaire devra se conformer au cadre remis pour l'ensemble de ces rapports annuels.

Le Titulaire doit respecter les principes comptables d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes retenues pour l'élaboration de chacune de ses parties, tout en permettant la comparaison entre l'année en cours et les précédentes.

Toutes les pièces justificatives des éléments de ce rapport sont tenues par le Titulaire à la disposition de la Collectivité dans le cadre de son droit de contrôle. La non-production de ce rapport constitue une faute contractuelle et entraîne le paiement de pénalités, comme prévu à l'Article 35.

ARTICLE 38 CAUTION

A la notification du Contrat et dans tous les cas avant l'entrée dans les lieux, le Titulaire constitue un cautionnement, versé sur le compte référencé à l'article 28, correspondant à 1/5^{ème} de la part fixe d'une année hors charges. Les dépenses qu'entraîneraient les mesures prises aux frais du Titulaire, en exécution du présent Contrat, pourront être prélevées sur ce cautionnement.

Toutes les fois qu'une somme quelconque est prélevée sur le cautionnement, le Titulaire doit le compléter à nouveau dans un délai de quinze jours à dater de la mise en demeure qui lui est adressée à cet effet. Le cautionnement est restitué au Titulaire en fin de Contrat sauf si l'entièreté des sommes dues à la Collectivité n'est pas payée.

ARTICLE 39 PRINCIPE GÉNÉRAL DE CONTRÔLE

La Collectivité a accès à tout moment au périmètre du Lot, sous réserve que cela ne gêne pas l'exploitation courante du Lot. La Collectivité se réserve le droit de vérifier la comptabilité du Titulaire se rapportant à la gestion du service à tout moment.

ARTICLE 40 LISTE DES ANNEXES

Sont annexés à la présente convention avec valeur contractuelle :

- Annexe 1 – Activités du lot
- Annexe 2 – Valorisation du domaine public
- Annexe 3 – Aspects financiers
- Annexe 4 – Conservation du domaine
- Annexe 5 – Périmètre du lot
- Annexe 6 – Etat des lieux
- Annexe 7 – Coordonnées bancaires du TCO

Pour le Titulaire,

Pour la collectivité,

Nom de la société Titulaire :

Le Président du Territoire de la Côte Ouest,
M. Emmanuel SERAPHIN

Nom du signataire :

Date :

Signature

ANNEXE 1 ACTIVITE DU LOT

Fichier annexé à la convention

ANNEXE 2 VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC

Fichier annexé à la convention

ANNEXE 3 ASPECTS FINANCIERS

Fichier annexé à la convention

ANNEXE 4 CONSERVATION DU DOMAINE

Fichier annexé à la convention

ANNEXE 5 PERIMETRE DU LOT

Fichier annexé à la convention

ANNEXE 6 ETAT DES LIEUX

Fichier annexé à la convention