

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS**

ENTRE :

La Ville de Saint-Jean-d'Angély, représentée par sa Maire, Madame Françoise MESNARD, agissant en cette qualité en vertu des délibérations du Conseil Municipal n° D5, en date du 28 mai 2020, et n° D14, en date du 30 novembre 2023, conformément à l'article L2122-22 alinéa 5 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Ci-après dénommée « la Ville »

d'une part,

ET

La SARL Au Jardin d'Ô dont le siège social est situé 2 rue des Fauvettes 17380 Chantemerle-Sur-La-Soie identifiée au SIREN sous le numéro 927970160, représentée par Monsieur Xavier Richardeau ;

Ci-après dénommée « l'Occupant »

d'autre part,

EXPOSÉ

La Ville de Saint-Jean-d'Angély dispose d'une base de loisirs dénommée plan d'eau de Bernouët au bord de la rivière Boutonne. Ce site, fréquenté tant par la population locale que par les touristes, est situé à proximité d'une aire de camping-car aménagée et d'un camping privé.

Considérant la nécessité de renforcer l'attractivité de l'offre touristique et de loisirs sur le site du plan d'eau de Bernouët, conformément aux dispositions de l'article L.2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), la Ville de Saint-Jean-d'Angély a fait le choix de lancer un appel à projets portant sur la mise à disposition :

- d'un local de restauration – débit de boissons de type guinguette ;
- d'un minigolf ;
- d'un local de stockage de matériel ;
- d'une aire de jeux gonflable ;
- D'une portion d'environ 1 000 m² de terrain de la parcelle cadastrée section AB n° 658.
- du plan d'eau de Bernouët pour une activité de location de pédalo (étant entendu que la mise à disposition du plan d'eau n'est pas exclusive d'autres activités nautiques à vocation communale, commerciale, associative ou privée sur le plan d'eau) ;

CECI ÉTANT EXPOSE, IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIVIT :

CHAPITRE 1 : CLAUSES GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles la Ville de Saint-Jean-d'Angély autorise l'Occupant à disposer des espaces déterminés à l'article 2, et à développer, à ses risques

exclusifs, des activités de restauration, nautiques et ludiques, étant précisé que l'ensemble des équipements sont à la charge de l'Occupant, dans le respect des dispositions des articles L.2121-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Il est notamment entendu que la présente convention n'est régie, dans aucune de ses dispositions par le statut des baux commerciaux, ni par une quelconque réglementation susceptible de conférer à l'Occupant un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de son titre d'occupation.

En application de la présente convention, non constitutive de droits réels, il est expressément convenu :

- que le bénéficiaire n'aura aucun droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réaliserait sur les biens mis à disposition ;
- qu'il n'est pas prévu d'intégrer le bien mis à disposition dans un fonds de commerce, du fait de son appartenance au domaine public communal, et qu'en conséquence, il n'est prévu ni reprise ni cession du fonds de commerce en cas de rupture anticipée ou d'échéance normale de la présente convention ;
- que la présente convention a été accordée par la Ville à l'Occupant, qui le reconnaît, en considération de l'appartenance des biens mis à disposition au domaine public de la Ville et du régime juridique attaché à celui-ci.

En conséquence, la Collectivité pourra résilier la présente Convention si le régime juridique attaché aux locaux et espaces mis à disposition subissait des modifications substantielles, soit en raison d'une évolution législative ou réglementaire, soit en raison d'une évolution jurisprudentielle qui aurait pour conséquence de rendre l'une ou plusieurs clauses de la présente Convention inapplicables.

ARTICLE 2 : DÉSIGNATION ET MISE A DISPOSITION DU SITE

La Ville de Saint-Jean-d'Angély met à la disposition de l'Occupant, qui l'accepte, les espaces tels qu'ils figurent sur le plan joint (Annexe 1) et décrits ci-après :

A) Pour l'espace restauration – débit de boissons :

- un chalet de 80 m² composé :
 - d'un espace cuisine, préparation, plonge, bar ;
 - de 2 réserves à matériel ;
 - d'un vestiaire et d'un sanitaire personnel ;
 - d'un sanitaire pour la clientèle.
 - d'une terrasse de 176 m² sur laquelle est implantée une véranda ;
 - des branchements aux réseaux publics d'adduction d'eau potable et d'électricité ;
 - d'une licence IV pour laquelle l'« Occupant » devra justifier d'une attestation de formation et d'un permis d'exploitation ;

B) Pour la pratique du minigolf :

- D'un espace éclairé et clôturé de 1 800 m² équipé d'un parcours de 18 trous ;
- De matériel (clubs, balles, tablette de marquage) selon l'état annexé à la présente convention.

C) Pour la location de pédalos :

- D'un chalet de 36 m² pour le rangement du matériel ;
- De 4 pédalos ;

PB

XR

- De gilets de sauvetage ;
- D'une douche extérieure ;
- D'un ponton et d'une chaîne d'amarrage.

D) Pour l'activité d'aire de jeux gonflables (*et autres activités éventuellement proposées dans le cadre du projet retenue*) :

- Du terrain nu compris entre les deux chalets selon le plan annexé à la présente convention.

ARTICLE 3 : DURÉE

Sous réserve de modifications techniques ou administratives, l'occupation de l'espace mis à disposition est accordée pour la période du 1^{er} juin 2024 au 31 janvier 2029.

Il est précisé que l'Occupant devra adapter son activité aux diverses contraintes d'occupation ou manifestations et animations organisées traditionnellement par la Ville de Saint-Jean-d'Angély sur ce site ou à proximité, ces manifestations pouvant être accompagnées de l'octroi d'autorisations temporaires de débit de boissons pour leurs organisateurs. De manière générale, l'Occupant sera informé de tout arrêté préfectoral ou municipal qui lui sera opposable.

La Ville de Saint-Jean-d'Angély pourra néanmoins mettre fin prématurément à la présente convention conformément aux dispositions de l'article R 2122-7 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques :

- soit en cas d'inobservation de ses clauses et conditions des présentes ;
- soit pour un motif d'intérêt général.

L'occupation du site sera consentie personnellement et ne pourra faire l'objet d'aucune cession ou de sous-location par l'Occupant.

ARTICLE 4 : INVESTISSEMENTS PORTÉS PAR L'OCCUPANT ET PROLONGATION DE LA DURÉE D'OCCUPATION

Dans le cadre des négociations préalables à la conclusion de la présente convention, l'occupant a proposé de réaliser les investissements (estimés à 60 000 €) suivants :

- création d'un sanitaire mixte et accessible aux personnes à mobilité réduites dans l'enceinte du bâtiment ;
- Installation d'un revêtement de sol adapté la terrasse couverte.

Il est entendu qu'en cas de réalisation de ces travaux, ceux-ci resteront la propriété de la Ville à l'échéance de la convention.

En application du second alinéa de l'article L 2122-2 du CG3P, lorsqu'une convention temporaire d'occupation du domaine public « permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, sa durée est fixée de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis, sans pouvoir excéder les limites prévues, le cas échéant, par la loi ».

Au regard du montant prévisionnel d'investissement porté par l'occupant et de l'impact de son amortissement sur le compte d'exploitation prévisionnel de ce dernier, la présente convention sera

automatiquement prolongée d'une durée de 4 ans en cas de réalisation effective des travaux par l'occupant.

Il est entendu que ces travaux devront faire l'objet d'une validation préalable par les services de la Ville et réceptionnés par leurs soins.

ARTICLE 5 : PROJET D'OCCUPATION ET PÉRIODES D'OUVERTURE

L'ouverture de l'espace restauration – débit de boissons, du minigolf, de la location de pédalos et de l'aire de jeux gonflables doit, a minima, être assurée par l'occupant sur les périodes suivantes :

- mai, juin et septembre : samedis, dimanches et jours fériés ;
- juillet – août : tous les jours

Sur ces périodes, les horaires d'ouverture devront, a minima, être les suivants :

- Restauration – débit de boissons : pour le service restauration (12h – 14h30 / 19h – 22h30), pour la partie débit de boissons - snacking (14h30 – 19h / 22h30 - minuit) ;
- Minigolf, location de pédalos, aire des jeux gonflables : 14h – 19h.

L'Occupant dispose sur le site décrit à l'article 2 d'une autorisation d'occuper le domaine public.

L'Occupant s'engage à occuper ce site de manière à mettre en œuvre son projet tel qu'il est décrit en Annexe 3.

ARTICLE 6 : MODALITÉS FINANCIÈRES

- Redevances :

Au titre de la présente Convention, l'Occupant s'acquittera du versement d'une redevance.

Le montant de la redevance doit être déterminé par les avantages de toutes natures procurés à l'Occupant, conformément aux articles 2125-1 et suivants du CG3P.

Conformément aux dispositions prévues par le CG3P et notamment à l'article L 2125-4, le loyer dû par l'occupant est d'un montant de 15 000 € les trois premières années puis de 20 000 € les années suivantes.

Le loyer sera payable de la façon suivante :

- 50 % au 30 septembre de l'année n ;
- 50 % le 30 janvier de l'année n+1.

Le loyer ci-dessus fixé n'est pas soumis à indexation.

Les installations d'adduction d'eau potable et d'électricité alimentant les équipements mis à la disposition de l'Occupant, les consommations afférentes ne feront pas l'objet d'une récupération de la part de la Ville.

Pour une meilleure qualité environnementale, l'Occupant doit veiller à prendre des mesures relatives à la sobriété énergétique de son activité, notamment en termes d'éclairage.

PS

XR

- Dépôt de garantie :

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant de la présente Convention, l'Occupant a versé à la Ville une somme de 2 500 €, correspondant à un prorata de deux mois de la redevance.

Cette somme sera conservée par la Ville pendant toute la durée de la Convention jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les redevances et de toutes les indemnités de quelque nature qu'elles soient, que l'Occupant pourrait devoir à la Ville à l'expiration de la convention et à sa sortie des locaux.

Elle ne sera pas productive d'intérêt.

Elle est remise à l'Occupant à titre de nantissement, dans les termes des articles 2333 et suivants du code civil, la Ville étant par ailleurs dispensée de la déposer sur un compte bancaire séparé conformément à l'article 2341 du CG3P.

Dans le cas de résiliation de la convention pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable à l'Occupant, ce versement de garantie restera acquis par la Ville au titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de procédure collective de l'Occupant, le dépôt de garantie sera compensé en priorité et de plein droit avec les loyers et charges dus antérieurement au jugement d'ouverture et ensuite avec les sommes dues par l'Occupant postérieurement au jugement d'ouverture. L'Occupant devra reconstituer à due concurrence le dépôt de garantie, de telle sorte qu'il soit toujours équivalent à la somme prévue aux alinéas ci-dessus.

L'occupant pourra se libérer de cette obligation de versement d'un cautionnement en produisant une caution solidaire bancaire permanente du même montant. La Ville se réserve alors le droit, en cas de défaillance de l'occupant, d'exiger directement auprès de sa banque le paiement des redevances impayées et indemnités destinées à être couvertes par le dépôt de garantie.

- Impôts et taxes :

L'Occupant acquitte directement les impôts de toute nature auxquels il peut être assujéti du fait de son occupation et de l'utilisation donnée pendant la durée de la présente convention, et notamment les impôts immobiliers, patentes, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs, perçus soit par la Ville de Saint-Jean-d'Angély, soit par d'autres collectivités territoriales.

Il doit en outre rembourser à la Ville de Saint-Jean-d'Angély en sus des frais prévus, tous les impôts auxquels elle est, ou viendrait à être assujéti par suite de constructions, aménagements et installations qui pourraient y être effectués.

ARTICLE 7 : ÉTAT DES LIEUX

Article 7-1 : État des lieux entrant

Le site sera remis à l'Occupant après réalisation d'un état des lieux dressé par Huissier de Justice, par période annuelle d'occupation.

A cette occasion, l'Occupant remettra les attestations d'assurance qu'il aura souscrites, sous peine de résiliation des présentes passé une mise en demeure restée infructueuse 8 jours après sa présentation.

Article 7-2 : État des lieux sortant

A l'expiration de la présente convention, l'Occupant devra remettre les lieux dans leur état initial. Un état des lieux dressé par Huissier de Justice sera alors effectué pour en constater l'exécution.

Faute d'exécution de cette obligation, la Ville de Saint-Jean-d'Angély procédera à la remise en état aux frais de l'Occupant.

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT**Article 8-1 : Principes Généraux**

L'Occupant exerce sous sa responsabilité et à ses risques et périls, les activités de restauration, nautiques et ludiques, dans les espaces, objet de la présente convention.

L'Occupant, conformément à son projet, assurera en permanence une qualité des prestations proposées à la clientèle conformément à l'image du site dans lequel les activités sont intégrées, et maintiendra les espaces occupés dans un état de propreté maximale.

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

L'Occupant fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à ses activités et dans le respect des réglementations applicables à la sécurité publique, à la sécurité du site, à l'hygiène alimentaire et sanitaire (autorisation d'ouverture au public, attestation de stage en hygiène alimentaire de moins de 5 ans, attestation de bon montage, attestation des bureaux de contrôle,...), ainsi que de tous les droits de brevets, marques et licences en rapport avec ses activités.

L'Occupant devra être en mesure de produire avant toute entrée dans les lieux les documents attestant de l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires à l'activité.

L'Occupant supportera, sous sa responsabilité et sans indemnité, l'impossibilité d'utiliser les espaces mis à disposition en cas de crue, travaux ou toutes visites techniques, et, notamment en cas fortuit ou de force majeure.

L'Occupant est responsable exclusif sur toute la durée de la convention de la sécurité des biens et des personnes en lien avec son activité.

L'Occupant autorisera la Ville de Saint-Jean-d'Angély, les agents amenés à intervenir ou à constater d'éventuelles infractions, ses mandataires ou préposés à pénétrer dans les lieux pour quelque motif que ce soit en rapport avec le respect des termes de la convention.

L'Occupant occupera les espaces mis à disposition et leurs abords, paisiblement, sans créer de troubles et notamment de troubles de voisinage.

L'Occupant respectera, dans le cadre de son activités, l'ensemble des aménagements de l'espace public : chaussées, cheminements, espaces verts, etc.

L'occupant devra souscrire un contrat de gestion et évacuation des déchets issus de son activité auprès d'un prestataire spécialisé. Ils ne seront pas gérés via le circuit de collecte des particuliers.

Article 8-2 : Obligations de l'Occupant relatives aux espaces occupés

- Destination du site, implantation, montage-démontage des structures et modification des installations :

L'implantation des structures devra respecter le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) ainsi que les divers équipements du site.

Aucun stockage n'est autorisé sur les espaces verts.

L'Occupant prend à sa charge le transport, le montage et le démontage des différentes structures ainsi que toute la manutention nécessaire à l'exécution de son activité.

L'Occupant respectera la destination des espaces occupés et ne peut, sans accord préalable et écrit de la Ville de Saint-Jean-d'Angély, modifier en tout ou partie cette destination ou procéder à des aménagements à caractère mobilier ou immobilier, ni exercer sur le site ou faire exécuter par qui que ce soit aucun autre commerce que celui prévu dans la présente autorisation.

Sous réserve de l'obtention de l'autorisation préalable et expresse de la Ville de Saint-Jean-d'Angély, l'Occupant pourra exécuter à ses frais toutes modifications ultérieures portant sur les espaces occupés, sous la condition expresse qu'il ne soit pas porté atteinte à la conception générale des lieux, ainsi qu'à leurs caractéristiques essentielles.

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou d'équipements mobiliers fournis, un état des lieux contradictoire devra être établi.

Il ne sera fait aucune modification de structure ou perforation sur les sols extérieurs, ni sur les murs d'enceinte.

- Entretien et nettoyage :

Dans tous les espaces occupés, l'Occupant a l'obligation de pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats, y compris ceux liés à l'évacuation des déchets. En particulier, l'Occupant a l'interdiction de tout dépôt de containers sur l'espace concédé ou ses abords et en-dehors des emplacements prévus à cet effet.

Il procède au nettoyage et à l'entretien des espaces mis à disposition, du mobilier et à l'évacuation des ordures ménagères, cageots et emballages vides. En particulier, le nettoyage après crue éventuelle incombe au seul occupant.

L'Occupant s'engage à trier ses déchets dans le respect des prescriptions relatives à la protection de l'environnement.

Dans tous les espaces occupés, le nettoyage des extérieurs ainsi que tout entretien spécifique à l'activité seront à la charge de l'Occupant.

L'Occupant doit prendre toutes dispositions nécessaires pour éviter le développement des insectes et rongeurs.

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

Article 8-3 : Maintenance et réparations

D'une façon générale, l'Occupant est chargé de prendre en charge toutes les dépenses d'entretien courant, les réparations, les vérifications techniques, les contrats d'entretien ainsi que tous les travaux nécessaires pour maintenir les espaces occupés en bon état d'entretien et d'usage.

L'Occupant répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance de son fait ou du fait de sa clientèle.

Dans la mesure où des grosses réparations seraient rendues nécessaires par la faute ou la négligence de l'Occupant, ces dernières seraient mises à sa charge.

La Ville de Saint-Jean-d'Angély se réserve le droit de visiter le site à tout moment par ses représentants aux fins de prescrire à l'Occupant les travaux de remise en état qu'elle jugerait nécessaire.

L'Occupant devra faire procéder à ses frais à l'ensemble des vérifications réglementaires par les organismes compétents aussi bien pour les espaces occupés.

Article 8-4 : Carences

En cas de carence de l'Occupant dans l'exécution de son obligation générale d'entretien et de réparation des espaces occupés, la Ville de Saint-Jean-d'Angély se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office, aux frais de l'Occupant, des travaux qu'elle estimerait nécessaires, après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai de quinze jours, ramenés à un jour en cas de risques pour le public ou de nuisances à l'environnement.

Article 8-5 : Travaux effectués par la Ville de Saint-Jean-d'Angély

L'Occupant est tenu d'accepter, sans pouvoir prétendre à indemnité, tous les travaux dont la Ville envisage la réalisation.

Toutefois, si la durée de ces travaux excède 15 jours et perturbe de façon grave l'occupation, la Ville de Saint-Jean-d'Angély peut, à la demande de l'Occupant, apporter des aménagements aux conditions financières du contrat et notamment diminuer la redevance due à proportion du temps et de la partie de la chose mise à disposition dont il aura été privé.

Article 8-6 : Signalétique, publication, décoration, mobilier

Dans l'éventualité où l'Occupant souhaiterait effectuer des aménagements indispensables au bon fonctionnement de son activité, il devra obligatoirement les soumettre pour accord préalable à la Ville de Saint-Jean-d'Angély, par lettre recommandée avec accusé de réception, Ville de Saint-Jean-d'Angély, Place de l'Hôtel de Ville 17400 SAINT-JEAN-D'ANGÉLY. Tout affichage sauvage sera sanctionné, conformément aux dispositions prévues par le Règlement Local de Publicité.

Article 8-7 : Circulation et stationnement

La circulation et le stationnement de véhicules sur les espaces occupés sont strictement interdits pendant les heures d'ouverture au public. En dehors de ces heures d'ouverture, seuls les véhicules de livraison et de maintenance sont autorisés.

L'Occupant sera tenu pour responsable en cas de circulation ou arrêt de véhicule de livraison et assumera l'ensemble des frais de remise en état du site, selon les préconisations du service gestionnaire.

Article 8-8 : Diffusion de musique

L'Occupant s'engage à respecter les prescriptions du décret n° 2017-1244 du 7 août 2017 relatif à la prévention des risques liés aux bruits et sons amplifiés dès l'ouverture de ses locaux et à cesser toute diffusion de musiques amplifiées à partir de 23h30 les vendredis et samedis.

La Ville de Saint-Jean-d'Angély se réserve la possibilité de réaliser des contrôles aléatoires de l'intensité sonore.

Article 8-9 : Dommages

Tous dommages causés par l'Occupant et/ou tout tiers en relation avec son activité aux abords des lieux occupés doivent immédiatement être signalés à la Ville de Saint-Jean-d'Angély et réparés par l'Occupant à ses frais, sous peine de poursuites.

A défaut, en cas d'urgence, la Ville de Saint-Jean-d'Angély exécutera d'office les réparations aux frais de l'Occupant.

Article 8-10 : Contrôle de conformité au projet

Conformément à sa proposition, l'Occupant exercera son activité dans le respect d'une qualité élevée, qu'il s'agisse du service, de l'accueil réservé à ses clients ou des produits et prestations destinés à la vente.

La qualité de l'exercice de cette activité est indispensable pour préserver la qualité du lieu et la sensibilité du site (proximité des riverains, proximité de la Boutonne et de la Gargotte, fréquentation des bords du plan d'eau de Bernouët,...).

Dans ce cadre, la Ville de Saint-Jean-d'Angély se réserve la possibilité d'effectuer des contrôles sur la conformité du projet, en vue de garantir le respect du site et la qualité de l'activité.

ARTICLE 9 : RESPECT DES CONDITIONS DE SÉCURITÉ ET DE SURETÉ

Article 9- 1 : Sécurité des biens

La surveillance des lieux mis à disposition incombant à l'Occupant, la Ville de Saint-Jean-d'Angély est déchargée de toute responsabilité en cas d'effraction, d'occupation illégale, de dépréciation, de vol, de perte, de dommages ou autre cause quelconque survenant aux personnes et/ou aux biens.

L'Occupant garantit la Ville de Saint-Jean-d'Angély contre tous les recours et/ou condamnations à ce titre.

L'Occupant devra obligatoirement se conformer aux prescriptions conditionnant l'autorisation du site.

Il devra notamment prendre connaissance des mesures imposées par le PPRI (installations provisoires interdites en dehors de la période d'étiage sauf pour les structures légères déplaçables et démontables en moins de 4 heures).

En cas d'évacuation du public, de danger imminent, et/ou d'événement exceptionnel, l'accès au site pourra être interdit, et ne donnera lieu à aucune indemnité ni réparation par la Ville de Saint-Jean-d'Angély.

Article 9-2 : Sécurité des personnes

Les activités proposées devront prendre en compte la réglementation de sécurité quant à l'accueil du public. Le matériel et les équipements utilisés devront répondre aux normes et réglementations en vigueur en termes de sécurité, d'accessibilité et de santé publique.

L'Occupant prend à son entière charge le gardiennage de nuit pendant la période d'exploitation, s'il le juge utile.

L'Occupant devra obtenir l'ensemble des autorisations préalables nécessaires à son activité.

ARTICLE 10 : RESPONSABILITÉ

Article 10-1 : Responsabilité civile et Responsabilité professionnelle

La surveillance et la sécurité des lieux mis à disposition incombant au seul Occupant, la Ville de Saint-Jean-d'Angély est dégagée de toute responsabilité notamment en cas d'effraction et de ses conséquences (exemples : déprédation, vol, perte, et de quelques dommages que ce soit, survenant aux personnes et/ou aux biens).

L'Occupant garantit la Ville de Saint-Jean-d'Angély contre tous les recours et/ou condamnations à ce titre.

L'Occupant reste responsable des dommages liés à l'exploitation de ses activités, pouvant être occasionnés aux personnes et aux biens.

Article 10-2 : Dommages aux biens

L'Occupant est seul responsable de tous les dommages, directs et indirects, quelle que soit leur nature, affectant tant les locaux mis à disposition que leurs aménagements effectués par lui ainsi que le bâtiment et ses dépendances, qu'ils résultent de son occupation et/ou de ses activités, qu'ils soient causés par son fait, par le fait des personnes dont il doit répondre, ou par les choses qu'il a sous sa garde, et ce, que le dommage soit subi par la Ville de Saint-Jean-d'Angély, par des tiers, ou par des usagers.

ARTICLE 11 : ASSURANCES

Article 11-1 : Responsabilité civile et responsabilité professionnelle

En conséquence de ses obligations et responsabilités, l'Occupant est tenu de contracter toutes les assurances nécessaires à son activité qu'il maintiendra pendant toute la durée du contrat.

Il devra fournir à la Ville de Saint-Jean-d'Angély la copie des polices d'assurance souscrites, ainsi que les attestations justifiant de leur paiement.

Article 11-2 : Dommages aux biens

L'Occupant devra s'assurer pour l'ensemble des risques locatifs ainsi que des risques d'exploitation et généralement, tout risque quelconque susceptible de causer des dommages ou perte à la partie de l'immeuble mis à disposition ou à ses objets mobiliers, aux matériels ou aux marchandises.

La garantie risques locatifs portera également sur l'ensemble de l'immeuble à concurrence du montant de la franchise : VINGT MILLE EUROS (20.000€) valeur 2023.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de son occupation et acquitter régulièrement les primes et les cotisations.

Il devra fournir à la Ville de Saint-Jean-d'Angély les attestations justifiant de la souscription des garanties nécessaires et leur paiement ainsi que la copie des polices d'assurances souscrites.

L'Occupant renonce à tout recours contre la Ville de Saint-Jean-d'Angély.

La Ville de Saint-Jean-d'Angély s'engage à garantir ses responsabilités en tant que propriétaire des ouvrages mis à disposition.

L'ensemble des attestations d'assurance est annexé à la présente autorisation (Annexe 6).

ARTICLE 12 – PENALITES ET MESURES D'URGENCE

Dans les cas prévus ci-après, des pénalités pourront être prononcées par la Ville de Saint-Jean-d'Angély à l'encontre de l'Occupant :

Article 12-1 : Manquements de l'Occupant à ses obligations

Hors stipulations de l'article 9-12, en cas de manquements au projet de l'Occupant et aux obligations imposées par la présente autorisation, sauf cas de force majeure, de destruction totale ou de retard imputable à la Ville de Saint-Jean-d'Angély, des pénalités seront appliquées sans mise en demeure de l'Occupant, notamment dans les hypothèses suivantes :

- interruption totale ou partielle de l'occupation des locaux
- non-conformité de l'Occupant aux dispositions annoncées dans le projet et/ou au manquement aux obligations contractuelles.

Ces pénalités s'élèvent à 1/60ème du montant de la redevance annuelle, hors taxes, par jour de manquement constaté.

Article 12-2 : Retard dans la mise en service

En cas de non mise en service de l'espace de restauration à la date prévue, pour des raisons imputables à l'Occupant, celui-ci se verra appliquer des pénalités d'1/60ème du montant de la redevance annuelle, hors taxes, par jour de retard.

Article 12-3 : Retard dans la communication des documents prévus au contrat

En cas de retard dans les délais impartis, de la production des documents, l'Occupant versera à la Ville de Saint-Jean-d'Angély des pénalités dont le montant est fixé à CINQ CENTS EUROS (500€) par document et par quinzaine de retard.

ARTICLE 13 : MESURES D'URGENCE

En cas de non-respect du projet d'occupation par l'Occupant ou de tout manquement de celui-ci aux obligations contractuelles, et après mise en demeure restée sans effet dans un délai de 8 jours, la Ville de Saint-Jean-d'Angély se réserve le droit de prendre les mesures nécessaires afin de récupérer les locaux.

ARTICLE 14 : FIN DE L'OCCUPATION

D'une manière générale, l'Occupant s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires ou à laisser prendre toutes mesures jugées nécessaires par la Ville de Saint-Jean-d'Angély pour faciliter le passage progressif de la présente convention vers la désignation d'un nouvel occupant :

- enlèvement du mobilier appartenant à l'Occupant
- remise en état et restitution des espaces occupés dans un délai de 8 jours à compter de la date d'effet du retrait.

La remise à la Ville de Saint-Jean-d'Angély est faite sans indemnité sous réserve des dispositions de l'article L. 2122-9 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, en cas de résiliation anticipée pour un motif d'intérêt général.

En cas de décision de l'Occupant de mettre fin de manière anticipée à la présente convention d'occupation du domaine public, sa décision doit être notifiée à la Ville par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard six mois avant la date anniversaire de sa signature.

A défaut, il demeurerait redevable de la redevance annuelle au titre de l'exercice suivant.

ARTICLE 15 : RETRAIT POUR FAUTE DE L'OCCUPANT

Il pourra être mis un terme à la convention d'occupation, avant la date d'expiration prévue à l'article 3, en cas de manquement grave et/ou prolongé et/ou renouvelé aux obligations qui incombent à l'Occupant en exécution des lois et règlements en vigueur ou de la convention d'occupation.

Conformément à l'article 12-1, la Ville de Saint-Jean-d'Angély, à moins que les manquements de l'Occupant ne soient imputables à des circonstances de force majeure dûment établies et sans préjudice des stipulations de la présente, pourra prononcer le retrait de plein droit sans formalité judiciaire de l'autorisation sous la seule réserve d'une mise en demeure dûment motivée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Occupant et restée sans effet à l'expiration d'un délai de 8 jours.

Les redevances payées d'avance par l'Occupant resteront acquises à la Ville de Saint-Jean-d'Angély, sans atteinte au droit pour cette dernière de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes dues.

Sans préjudice de toute demande de dommages et intérêts, il est fait application des dispositions prévues à l'article 14.

Le constat contradictoire prévu à l'article 5 est effectué à la date de départ notifiée par la Ville de Saint-Jean-d'Angély dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant le retrait pour faute.

ARTICLE 16 : RETRAIT POUR MOTIFS TIRÉS DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

La Ville de Saint-Jean-d'Angély peut mettre fin à la présente convention avant son terme normal pour des motifs tirés de l'intérêt général.

La décision ne peut prendre effet qu'après un délai minimum de 8 jours à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au lieu du siège de l'Occupant.

Dans ce cas, il est fait application des dispositions prévues à l'article 14 étant précisé que le constat contradictoire prévu à l'article 7 s'effectue à la date de départ de l'Occupant telle que notifiée par la Ville de Saint-Jean-d'Angély dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception de retrait.

D'autre part, en ce qui concerne la réparation du préjudice, il est convenu qu'il sera versé à l'Occupant une indemnité en prenant en compte les éléments limitativement énumérés ci-après à l'exclusion de toute autre indemnisation :

- partie non amortie des matériels mis en service par l'Occupant pour les besoins de l'exploitation des espaces occupés,
- prix des stocks, que la Ville de Saint-Jean-d'Angély souhaiterait éventuellement racheter,
- montant des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats de prêts, crédits-bails mobiliers et autres,
- frais liés à la rupture des contrats de travail qui devraient nécessairement être rompus à la suite de ce retrait.

ARTICLE 17 : AUTRES CAS DE RETRAIT

Les dispositions de l'article 15 s'appliquent aux cas de retrait exposés ci-dessous :

- la Ville de Saint-Jean-d'Angély pourra résilier de plein droit l'autorisation d'occupation sans formalité judiciaire, lorsqu'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.
- en cas de défaut de production des documents prévus dans la convention d'occupation (contrat d'assurance, contrats d'entretien ...) et après mise en demeure restée sans effet dans un délai d'un mois, la Ville de Saint-Jean-d'Angély peut retirer de plein droit la présente autorisation.

Dans tous les cas, avant même de prononcer le retrait de la convention, la Ville de Saint-Jean-d'Angély invite l'Occupant à présenter ses observations écrites dans un délai de huit jours.

Le constat contradictoire prévu à l'article 7 s'effectuera à la date de départ, qui sera notifiée par la Ville de Saint-Jean-d'Angély dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, constatant le retrait de l'autorisation.

ARTICLE 18 : LITIGES

Tous les litiges nés de l'interprétation ou de l'exécution des clauses de la présente convention, faute d'être résolus à l'amiable entre la Ville de Saint-Jean-d'Angély et l'Occupant, seront soumis au Tribunal Administratif de Poitiers.

ARTICLE 19 : ANNEXES

Annexe 1 : plan d'occupation des lieux

Annexe 2 : plan espace restauration

Annexe 3 : projet d'occupation de l'Occupant

Annexe 4 : Autorisations diverses

Annexe 5 : État des lieux contradictoire

Annexe 6 : Attestations d'assurances

Annexe 7 : Document d'information sur les risques naturels et technologiques

Pour la SARL Au Jardin d'Ô,
Le Gérant,
Xavier RICHARDEAU



24 MAI 2024
Pour la Ville de Saint-Jean-d'Angély,
Pour la Maire, l'Adjoint délégué,
Philippe BARRIERE

