

# CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

## Brasserie des halles de Challans

### ENTRE LES SOUSSIGNES

**La Ville de Challans**, 1 Boulevard Lucien Dodin, 85300 Challans, représentée par son Maire, dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après désigné « **la Ville** »,

**D'UNE PART,**

### ET :

**La société [X]**, dont le siège social est situé [X], immatriculée au RCS de [X] sous le numéro [X], représentée par [X], dûment habilité(e) aux fins des présentes.

Ci-après désignée « **le Titulaire** »,

**D'AUTRE PART,**

Collectivement désignés « **les Parties** »,

## **PREAMBULE**

### **1.**

La ville de Challans a lancé une opération portant sur la construction d'une nouvelle halle de marché située place du Champ de Foire.

Ce projet consiste en la création d'un bâtiment d'une surface totale de 1.586 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée avec deux étages partiels à chaque extrémité, les quatre façades étant accessibles.

Ce futur bâtiment intégrera une halle alimentaire dotée de 36 emplacements, sur une surface de 1.403 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un local à usage de brasserie/snacking de 176 m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée et au R+1, cette dernière zone étant accessible par un escalier et un ascenseur.

Les travaux de construction de la halle sont pris en charge par la Ville tandis que les aménagements intérieurs liés au concept proposé seront à la charge de l'exploitant retenu.

Pour l'attribution de la présente convention d'occupation domaniale, la Ville a organisé une procédure de sélection, conformément à l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

### **2.**

Le projet proposé par [X] (représentée par [X]) (ci-après « le Titulaire ») a été retenu à l'issue de la procédure.

Le projet consiste [X].

La halle appartenant au domaine public communal, la contractualisation avec la société [X] doit être formalisée par une convention d'occupation temporaire.

Dans ce cadre, la présente convention a pour objet de préciser les droits et obligations des parties dans le cadre de l'occupation du bâtiment par la société [X].

## **CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT.**

### **ARTICLE 1 : OBJET DE L'AUTORISATION**

La présente Convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Titulaire est autorisé à occuper et à exploiter les biens désignés à l'article 2 (ci-après « les Biens »), lesquels constituent des dépendances du domaine public communal.

La halle objet de la présente Convention sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville, le Titulaire faisant son affaire, à ses frais et sous sa maîtrise d'ouvrage, des travaux d'agencement et d'aménagement intérieur, dans les conditions fixées par l'article 8 de la présente Convention.

La présente Convention est exclusivement soumise au régime juridique des conventions d'occupation du domaine public, plus particulièrement défini par les articles L. 2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

Au vu du statut domanial de cette dépendance et du régime de la Convention, celle-ci est délivrée à titre précaire et ne peut, en aucune hypothèse, être qualifiée de contrat régi par la réglementation applicable aux baux commerciaux tels que notamment prévue par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

## **ARTICLE 2 : DESIGNATION DES BIENS MIS A DISPOSITION**

Les Biens mis à disposition correspondent aux espaces définis en annexe 1.

Ils comprennent une surface totale de 176 m<sup>2</sup> au sol, dont 80 m<sup>2</sup> en RDC et 96 m<sup>2</sup> en R+1, et d'un espace dédié aux locaux techniques et sanitaire de 65m<sup>2</sup>, dont 9m<sup>2</sup> au RDC et 56m<sup>2</sup> au R+1.

Les Biens sont remis libres de toute occupation au Titulaire, à compter de la date de mise à disposition dans les conditions fixées à l'article 5.

## **ARTICLE 3 : DESTINATION DES BIENS**

Le Titulaire devra utiliser les Biens, objets des présentes, par lui-même pour son usage exclusif, selon la destination suivante : une activité de brasserie, bar, snacking **[destination précise à confirmer en fonction du projet du lauréat]**.

L'usage de terrasses fera l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public annuelle sous forme d'un arrêté, distinct de la présente autorisation.

L'annexe 2 décrit les différents espaces mis à disposition et leur destination. Pendant toute la durée de la Convention, le Titulaire ne pourra changer cette destination, sans un accord préalable et express de la Ville.

## **ARTICLE 4 : DUREE ET CONDITIONS SUSPENSIVES**

### **4.1 Conditions suspensives**

La présente Convention est consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes :

**[à proposer par le candidat]**

A défaut de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives à cette date, les Parties devront se réunir pour tenter de trouver un accord concernant le devenir de la présente Convention. A défaut d'accord survenu dans un délai de deux mois, la caducité de la présente Convention pourra être constatée par l'une ou l'autre des Parties.

### **4.2 Durée**

La présente Convention est consentie pour une durée de dix (10) ans à compter de la date d'établissement du procès-verbal d'état des lieux prévus à l'article 5 ci-après.

A sa date d'expiration, les effets de la présente Convention cesseront de plein droit, sans possibilité de reconduction tacite.

La Ville tiendra le Titulaire régulièrement informé de l'avancement des travaux, et de tout retard affectant ces derniers qui serait de nature à retarder la réception des ouvrages et la date de mise à disposition.

Le Titulaire ne pourra à aucun moment invoquer l'état ou la disposition des biens pour se soustraire aux obligations de la présente Convention.

## **ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX ET MISE A DISPOSITION**

La date prévisionnelle de mise à disposition des Biens est fixée à septembre 2024.

La mise à disposition des Biens interviendra après la réception partielle ou définitive des travaux de construction de la halle et levée des réserves éventuelles qui serait de nature à faire obstacle à l'exploitation des Biens. Le Titulaire sera invité à participer aux opérations de réception des travaux. L'absence du Titulaire ne fera pas obstacle au déroulement desdites opérations.

Dans les huit (8) jours à compter de la date de réception auprès des entreprises par la Ville des travaux, les parties signeront un procès-verbal de mise à disposition constatant la prise de possession des Biens objet de la présente Convention, avec remise des clefs.

Ce procès-verbal vaudra état des lieux d'entrée et figurera en annexe 3 à la présente Convention. Le Titulaire prend les biens dans l'état où ils se trouvent à la date de signature du procès-verbal de mise à disposition sans qu'il ne puisse faire une quelconque réclamation à la Ville ni exiger de cette dernière aucun travaux ou mise aux normes, de quelque nature que ce soit.

A cette date, le Titulaire assurera la garde des biens.

Le Titulaire ne pourra s'opposer à la signature de ce procès-verbal dès lors que les travaux de construction sont achevés.

Pour l'appréciation de cette condition, ne seront pas pris en compte (i), les défauts de conformité lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel et/ou (ii) des malfaçons qui ne rendent pas les biens mis à disposition impropres à leur utilisation.

Le Titulaire ne pourra élever aucune réclamation ni solliciter une quelconque indemnité, à quelque titre que ce soit, et pour quelle que raison que ce soit, en cas de retard dans la mise à disposition des Biens par rapport à la date prévisionnelle mentionnée au présent article.

A défaut de prise de possession par le Titulaire des biens mis à disposition, le Titulaire sera redevable, vis-à-vis de la Ville, d'une indemnité correspondant au préjudice subi par la Ville intégrant notamment la perte de la redevance prévue à l'article 15 pendant toute la période de non-occupation des Biens.

## **ARTICLE 6 : CARACTERE DE L'OCCUPATION**

L'autorisation d'occupation objet de la présente convention est accordée à titre strictement personnel.

Le Titulaire demeure personnellement responsable envers la Ville et envers les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations qui lui sont imposées par la présente Convention. Toute cession partielle ou totale des droits y afférant est strictement interdite. Si un transfert d'autorisation doit avoir lieu, il fera l'objet d'une nouvelle autorisation distincte.

De même, sauf accord préalable express de la Ville tant sur l'identité du sous-locataire que sur la nature des activités, toute sous-location ou sous-concession partielle ou totale des Biens mis à disposition, quelle qu'en soit la forme, est interdite.

Dans le cas où une sous-occupation serait autorisée par la Ville, le Titulaire restera vis-à-vis de la Ville responsable de la bonne exécution des obligations au titre de la présente Convention.

Tout changement de contrôle de la société Titulaire de la présente convention d'occupation au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce devra faire l'objet d'une information préalable auprès de la Ville sous peine de résiliation pour faute sans versement d'aucune indemnité. Le changement de contrôle ne devra pas être de nature à diminuer les garanties que présente le Titulaire pour la bonne exécution de la présente Convention à la date de sa signature.

Le Titulaire s'engage à faciliter toutes inspections, tous contrôles, toute surveillance que la Ville jugerait utile d'exercer ou de faire exercer, dans le but de s'assurer du respect de la présente Convention.

La présente autorisation d'occupation n'est pas constitutive de droits réels.

#### **ARTICLE 7 : TRAVAUX REALISES PAR LA VILLE ET OBLIGATIONS DU TITULAIRE**

La Ville assure, sous sa maîtrise d'ouvrage, les travaux de construction mentionnés à l'annexe 4.

La Ville fera son affaire personnelle de la réparation des vices et désordres relevant des garanties légales au titre des travaux réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage et des recours y afférents et s'oblige à mettre en œuvre tout ce qui est raisonnable pour tenter d'obtenir de ses cocontractants, et notamment des titulaires des marchés de travaux, qu'ils limitent le plus possible la gêne occasionnée au Titulaire par ces travaux ainsi que leur durée.

Le Titulaire devra laisser aux entreprises l'accès aux Biens afin que les travaux de levée de ces réserves puissent être réalisés dans les meilleurs délais et les meilleures conditions. Le Titulaire ne pourra réclamer aucune indemnisation à ce titre.

Le Titulaire est tenu d'une obligation de suivi de l'état des Biens mis à sa disposition, et d'information régulière de la Ville quant à l'état de ces biens, afin de permettre à la Ville d'assurer le respect de ses obligations de grosses réparations et de renouvellement. Le Titulaire s'engage également à informer la Ville de désordres dès qu'il en aura fait le constat afin que les garanties légales relatives aux travaux de construction des Biens puissent être mises en œuvre.

A défaut, le Titulaire supportera personnellement et intégralement les conséquences directes ou indirectes de toute nature qui pourraient résulter d'un retard de sa part dans l'exécution des obligations précitées, notamment si la Ville perd le bénéfice des assurances ou des garanties correspondantes.

Le Titulaire ne pourra adresser aucune réclamation à la Ville qui pourrait résulter pour lui de la réalisation de travaux relevant de la responsabilité de cette dernière

#### **ARTICLE 8 : TRAVAUX D'AMENAGEMENT A LA CHARGE DU TITULAIRE**

Le Titulaire assure, à ses frais et sous sa maîtrise d'ouvrage, les travaux d'agencement et d'aménagement intérieur nécessaires au déploiement de son concept et ce conformément au programme joint à l'appui de son offre et figurant en annexe 5 à la présente Convention.

Ce programme ne pourra supporter aucune modification sans accord préalable de la Ville.

Le Titulaire fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes les éventuelles autorisations administratives ou récépissé de déclaration nécessaires aux travaux qu'il est autorisé à réaliser.

La Ville dispose d'un droit de contrôle et de surveillance sur tous les travaux d'aménagement réalisés par le Titulaire.

A cet effet, le Titulaire communiquera à la Ville, pour approbation préalable, l'ensemble des plans d'aménagement intérieurs et extérieurs (ex : enseignes, affichage en façade, etc.) et mobiliers envisagés (modèles, matériaux ; pour le mobilier extérieur, conformément au règlement de terrasses, etc.).

A l'issue de la réalisation des travaux d'aménagement, leur conformité au programme objet de l'annexe 5 sera constatée par la Ville.

La Ville pourra exiger la modification/suppression de tous travaux ou éléments d'aménagement qui ne seraient pas conformes au programme annexé, le cas échéant modifié après accord de la Ville, et de façon générale de tous travaux qui n'auraient pas reçu son accord préalable ou ne seraient pas conformes aux descriptifs ayant fait l'objet de cet accord.

## **ARTICLE 9 : JOUISSANCE ET EXPLOITATION DES BIENS**

Le Titulaire exploite les Biens conformément à la proposition remise dans le cadre de l'appel à projets, objet de l'annexe 6, qu'il s'engage à exploiter.

Le Titulaire prendra toute précaution nécessaire pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, au respect et à la bonne tenue des Biens, ainsi qu'à la tranquillité publique.

Le Titulaire supportera toute responsabilité à ce sujet.

Ainsi, le Titulaire s'engage notamment à :

- se conformer aux lois, règlement et prescriptions administratives notamment en termes de sécurité, d'hygiène et de salubrité et s'engage, en particulier, à n'entreprendre, dans les Biens, une activité soumise à déclaration ou autorisation quelconque sans avoir au préalable obtenu une telle autorisation ou le récépissé de déclaration,
- faire son affaire de toutes les formalités et autorisations nécessaires à son activité et en informer la Ville,
- communiquer à la Ville à première demande, les pièces justificatives de toutes les autorisations et/ou déclarations, de même que du respect, le Titulaire, de toute obligation ou prescription prévue par lesdites autorisations et/ou déclarations
- s'abstenir d'introduire et d'utiliser dans les Biens des matières inflammables, explosives, dangereuses pour la sécurité des personnes et des Biens,

- veiller, lors de l'entrée dans les lieux et pendant toute la durée de la Convention, à n'effectuer aucune installation pouvant gêner l'accès des entreprises aux installations de chauffage, de ventilation, trappes de visite, de plomberie, syphons de vidanges, robinets d'arrêt de compteurs, etc.,
- ne jamais charger les sols d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter, soit :
  - Charges permanentes G : 100 daN/m<sup>2</sup>
  - Charges d'exploitation Q : 500 daN/m<sup>2</sup>

*Dans le **bâtiment**, les **charges d'exploitation Q** ou **surcharges** sont les **charges mécaniques statiques** ou dynamiques générées par le climat et les activités humaines liées à l'occupation d'un **bâtiment**, s'ajoutant aux **charges permanentes G**. Elles couvrent la pression du vent, le poids de la neige et le poids des personnes, du mobilier, les impulsions données des machines, etc..*

*Les **charges d'exploitation Q** varient selon l'affectation des locaux, elles ne tiennent pas compte des équipements lourds particuliers. Ainsi les **charges d'exploitation Q** à supporter, pour un plancher de logement sont de 150 kg/m<sup>2</sup>, pour un plancher de bureaux c'est 250 kg/m<sup>2</sup>.*

- laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque,
- veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs conformément à la réglementation en vigueur et notamment à l'arrêté municipal réglementant les halles de la Ville,
- assurer à minima les heures d'ouvertures suivantes : cinq jours sur sept correspondant à l'ouverture des Halles.

L'occupant se référera aux obligations réglementaires en matière d'enseigne et d'affichage.

Tout projet de visuels fixé ou collé sur les murs de façade extérieurs et vitrages devra être autorisé expressément par la Ville. Il devra notamment respecter le règlement local de publicité applicable.

Le Titulaire s'engage à exploiter les Biens conformément à la proposition remise dans le cadre de l'appel à projets, objet de l'annexe 6.

En dehors des travaux prévus à l'article 8, le Titulaire s'engage à ne faire dans les biens aucune démolition ou modification de murs, de planchers et de façades, aucun changement de distribution, aucune modification des installations techniques de base, aucune construction sans l'autorisation expresse et écrite de la Ville et l'obtention des autorisations administratives.

## **ARTICLE 10 : LICENCE – EXERCICE DE L'ACTIVITE RESTAURATION ET DE VENTE DE BOISSON**

La vente de boisson relève de la seule responsabilité du Titulaire et s'exerce dans le strict respect de la législation.

Le Titulaire s'engage à assurer le bon fonctionnement de l'activité bar et de restauration et à respecter le voisinage.

Le Titulaire achète en son nom et pour son compte les denrées et produits nécessaires à la bonne marche de son activité. Il demeure le seul responsable de sa gestion.

Le Titulaire s'engage à détenir l'ensemble des licences nécessaires à assurer les besoins de son exploitation, et à présenter les justificatifs nécessaires sur demande de la Ville.

## **ARTICLE 11 : ENTRETIEN DES BIENS**

### **11.1 – Obligations d'entretien à la charge de la Ville**

La Ville assume les grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code civil se rapportant au bâtiment ainsi que, dans le cadre des travaux de construction de la halle, les prestations relevant des garanties légales dues par les constructeurs et celles qui seraient la conséquence d'un vice de conception ou de construction.

Le Titulaire devra supporter, et ce, sans indemnité de la part de la Ville ou diminution de redevances, les éventuels inconvénients liés à toute réparation que la Ville jugera nécessaire de faire exécuter. La Ville fera, toutefois, ses meilleurs efforts pour limiter au maximum les troubles de jouissance qui pourraient en résulter pour le Titulaire.

### **11.2 – Entretien, réparations et renouvellement à la charge du Titulaire**

Le Titulaire assure la maintenance, le nettoyage, l'entretien, le renouvellement et les grosses réparations de l'ensemble des biens mis à sa disposition (à l'exception des travaux prévus à l'article 11.1), ainsi que de ses propres installations et aménagements, de sorte à maintenir, pendant toute la durée de la Convention, ces biens en parfait état de fonctionnement et d'exploitation effective, en particulier en conformité avec les normes d'hygiène et de sécurité applicables.

Toute intervention sur les biens mis à disposition (peinture, fixations diverses) sera soumise à l'avis préalable de la Ville.

A ce titre, s'il n'est pas en mesure d'assurer lui-même lesdites obligations, le Titulaire sera tenu de souscrire un contrat d'entretien approprié auprès d'une entreprise spécialisée. Il fera procéder aux contrôles réglementaires rendus nécessaires, notamment ceux induits par ses propres aménagements et/ou par son activité.

En cas de non-respect des prescriptions visées au présent article, après mise en demeure notifiée par la Ville et restée sans effet pendant un délai de 8 jours, celle-ci pourra engager les travaux d'entretien, de maintenance et de réparations aux frais du Titulaire.

Le Titulaire doit mettre en place une organisation et prévention de la gestion des déchets issus de l'exploitation faite des lieux en intégrant les objectifs définis par la Ville et la réglementation dans ce domaine. Il doit la collecte et ramassage de ces déchets, notamment sur les espaces extérieurs mis à disposition ou utilisés ponctuellement dans le cadre d'événements particuliers.

## **ARTICLE 12 : DEPOT DE GARANTIE**

En garantie de l'exécution par le Titulaire des obligations mises à sa charge, ce dernier verse à la Ville, au plus tard à la date de signature du procès-verbal de mise à disposition prévu à l'article 5, et à titre de dépôt de garantie, une somme correspondant à trois mois (3) de la part fixe de la redevance annuelle prévue à l'article 15.

Ce dépôt de garantie a notamment pour objet de garantir :



- le remboursement des dépenses engagées par la Ville dans l'hypothèse où celle-ci serait contrainte de réaliser les travaux prévus par l'article 11.2 en lieu et place du Titulaire,
- le paiement des redevances,
- le paiement de toutes les sommes restant dues par le Titulaire à l'expiration de la présente Convention.

La Ville est autorisée à prélever sur ce dépôt de garantie chaque fois que l'une des conditions mentionnées ci-dessus se trouve réalisée.

Toutes les fois qu'une somme quelconque aura été prélevée sur ce dépôt de garantie, le Titulaire devra en compléter le montant dans un délai de quinze jours à compter du prélèvement. A défaut, la résiliation de la présente convention pourra être prononcée par la Ville dans les conditions prévues à l'article 17.2.

Le Titulaire s'engage à procéder au règlement de la redevance prévue à l'article 15 jusqu'au terme normal de la présente convention et s'interdit toute compensation avec le dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie est restitué au Titulaire à l'expiration, normale ou anticipée, de la présente convention sous réserve de la libération effective des lieux et de la parfaite remise en état des Biens déduction faite :

- des sommes nécessaires au financement des travaux de remise en état que la Ville serait amenée à réaliser en substitution du Titulaire ;
- du prélèvement des sommes de toutes natures dues à la Ville et non versée par le Titulaire à la date d'expiration, normale ou anticipée, de la validité de la présente convention.

### **ARTICLE 13 : FLUIDES ET AUTRES CHARGES**

Le Titulaire prend en charge tous les frais d'abonnement et de consommation relatifs à la fourniture d'énergie et des fluides, notamment eau, électricité, gaz, téléphone, internet ainsi que les frais (redevances et/ou taxes) relatifs à l'assainissement et à l'élimination des déchets.

Le Titulaire ne pourra prétendre à aucune diminution de redevance en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs.

### **ARTICLE 14 : ASSURANCES ET RESPONSABILITES**

#### **14.1. Responsabilités**

Le Titulaire est seul responsable, vis-à-vis de la Ville comme des tiers, des dommages de toute nature, consécutifs ou non, causés par l'exercice de ses activités dans les ouvrages et biens objet de la présente convention.

Il garantit la Ville de tout recours à cet égard.

Le Titulaire assumera le risque d'incendie des biens, les conséquences de sa responsabilité civile dans tous les cas où elle pourrait être recherchée, notamment du fait de son occupation des lieux, des travaux entrepris, de la pollution accidentelle, de l'existence et

de l'exploitation des ouvrages et installations, des dommages aux personnes et aux installations.

Le Titulaire fait son affaire personnelle vis-à-vis de la Ville de tous les risques, litiges et indemnités de toute nature résultant de dommages causés à son personnel, aux clients ou aux tiers et notamment aux riverains, résultant de l'exploitation des biens.

#### **14.2. Assurances**

Le Titulaire est tenu de souscrire, dès son entrée dans les lieux, les polices d'assurance couvrant :

- les dommages aux biens immobiliers et garantissant leur remboursement en valeur de reconstruction à neuf contre les risques d'incendie, tempêtes, ouragan, dégâts des eaux, cyclones, chutes d'appareils de navigation aérienne, contre les risques de grève, d'émeute, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage, etc... Le Titulaire devra communiquer sa police d'assurance à la Ville à la première demande. Il devra en outre justifier du paiement des primes.
- les risques d'incendie et d'explosion et garantissant les biens, agencements, aménagements, embellissements, installations des locaux, les matériels, marchandises, et d'une manière générale tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux à concurrence de leur valeur totale de remplacement.

Toutes les polices d'assurance du Titulaire devront être souscrites également pour le compte du propriétaire (Ville) et inclure précisément une clause expresse, générale et totale de renonciation de la part de ses assureurs à tout recours contre la Ville et ses assureurs respectifs, notamment, et sans que cela ne soit exhaustif, en cas de vols, cambriolages ou tous les actes délictueux ou criminels dont il pourrait être victime dans les lieux qu'il occupe.

Les polices d'assurance souscrites doivent fournir des garanties suffisantes dont le montant ne peut être inférieur aux limites usuellement pratiquées sur le marché européen de l'assurance.

En cas de sinistre affectant les Biens, l'indemnité versée par les compagnies d'assurances sera intégralement affectée à la remise en état des biens concernés.

Les travaux de remise en état devront commencer immédiatement après le sinistre sauf cas de force majeure ou d'impossibilité liée aux conditions d'exécution des expertises ou délai de remboursement des assurances.

Il doit être prévu dans le ou les contrats d'assurances souscrits par le Titulaire que les compagnies d'assurances ont connaissance de la présente convention afin de rédiger en conséquence leurs garanties.

Les contrats d'assurances, conditions générales et particulières, et attestations de paiement des primes doivent être communiqués à la Ville au plus tard à la date de mise à disposition des Biens, et à la première demande en cours d'exécution de la présente Convention.

Afin que la Ville puisse contrôler la nature et le montant des garanties souscrites ainsi que les exclusions, le Titulaire informera celui-ci dans un délai de quinze jours à compter de leur entrée en vigueur, de toute modification apportée à la couverture des risques.

La Ville peut le cas échéant exiger un complément de garantie qu'il estimerait nécessaire.

## **ARTICLE 15 : REDEVANCE**

A compter de la mise à disposition des Biens telle que fixée à l'article 5, le Titulaire versera à la Ville une redevance annuelle composée d'une part fixe et d'une part variable.

Le montant de la part fixe s'élève à [***selon réponse du titulaire retenu***] € HT par an.

Cette part fixe fera l'objet d'une indexation annuelle sur la base de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC). Pour cette indexation, l'indice de référence sera le dernier indice paru à la date de mise à disposition des Biens et l'indice d'indexation celui de cette date anniversaire.

La Ville adressera, à chaque date anniversaire de la mise à disposition des Biens, et la première fois, dans les quinze jours suivant la signature du procès-verbal de mise à disposition des Biens, un titre de recettes couvrant la totalité de la part fixe de la redevance annuelle. Le Titulaire procédera au règlement de la part fixe dans les trente jours suivant la réception du titre exécutoire.

La part variable de la redevance correspond à [***selon réponse du titulaire retenu***] % du chiffre d'affaires réalisé par le Titulaire au titre de l'exploitation des Biens.

Le Titulaire s'engage à transmettre à la Ville un état certifié par son expert-comptable (de type comptes sociaux annuels) du chiffre d'affaires réalisé, détaillé par postes de recettes, faisant apparaître les revenus générés par l'occupation des Biens. Cet état pour l'année N sera transmis par le Titulaire au plus tard le 31 mai de l'année N+1 de chaque année.

Le montant de la part variable doit être acquitté par le Titulaire au plus tard le 31 juillet de l'année N+1 de chaque année, un titre de recettes étant émis annuellement à cet effet par la Ville.

La part variable de la redevance ne fait pas l'objet d'une indexation.

## **ARTICLE 16 : IMPOTS ET TAXES**

Le Titulaire acquittera exactement ses impôts, redevances, contributions et taxes lui incombant au titre de l'occupation des Biens loués ou de l'exploitation, déjà créés ou devant être ultérieurement créés, à l'exception des impôts et taxes dus par la Ville en tant que propriétaire des Biens.

Le Titulaire remboursera à la Ville, en même temps que chaque terme de redevance, l'ensemble des impôts, contributions ou taxes dont la Ville pourrait être redevable au titre des Biens loués et de l'activité qui est exercée à l'exception des seuls impôts et taxes dus par la Ville en tant que propriétaire des Biens et plus particulièrement la taxe foncière.

## **ARTICLE 17 : FIN DE L'AUTORISATION**

### **17.1 : Résiliation de la convention ou réduction du périmètre pour motif d'intérêt général**

Nonobstant la durée prévue à l'article 4, la présente Convention peut toujours être résiliée ou son périmètre réduit par la Ville, si l'intérêt général l'exige.

La Ville informe le Titulaire par lettre recommandée de la décision de résiliation de l'autorisation ou de réduction du périmètre de celle-ci. Cette décision prend effet trois mois après cette notification.

Le cas échéant, la résiliation pourra ne s'appliquer qu'à une partie seulement de la superficie mise à disposition au titre de la présente Convention.

Le Titulaire sera indemnisé du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée étant précisé que cette indemnité due au Titulaire sera égale :

- à la valeur nette comptable des agencements et aménagements non amortis réalisés par le Titulaire et incorporés au domaine public en application de l'article 18, évaluée à l'amiable ou, à défaut, à dire d'expert, sur la base des pièces comptables justificatives, étant précisé que la durée d'amortissement de ces dépenses d'agencement et d'aménagement ne saurait excéder la durée mentionnée à l'article 4,
- au montant des bénéfices prévisionnels qui auraient pu être réalisés sur la durée normale résiduelle de la convention restant à courir à compter de la prise d'effet de la résiliation, sans pouvoir excéder deux ans. Le manque à gagner est apprécié au vu du résultat net comptable de la moyenne des trois derniers exercices ou, si la résiliation intervient au cours des trois premières années, au vu du résultat net comptable de la moyenne des derniers exercices déclarés.

L'indemnité est fixée à l'amiable entre les Parties, dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la prise d'effet de la résiliation. A défaut d'accord amiable, elle sera fixée à dire d'expert, désigné par la juridiction compétente saisie par la partie la plus diligente.

## **17.2 : Résiliation pour inexécution des clauses et conditions**

La présente convention pourra être résiliée par la Ville en cas d'inexécution par le Titulaire de l'une quelconque de ses clauses et notamment :

- en cas de non-paiement d'un seul terme de la redevance, à son échéance,
- en cas du non-usage des ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier mis à disposition ;
- en cas de manquements à ses obligations de réparation, d'entretien, de renouvellement et d'assurances prévues aux articles 11 et 14 de la présente Convention ;
- en cas de cession partielle ou totale de la présente Convention sans l'accord préalable de la Ville telle que prévue à l'article 6 de la présente convention ;
- en cas de manquement grave et / ou répété des engagements du Titulaire à ses obligations contractuelles tels qu'énoncées dans la présente Convention et ses annexes.

Préalablement à la décision de résiliation, la Ville met le Titulaire en demeure de remédier au manquement constaté dans un délai qui ne serait être inférieur à trente (30) jours, sauf urgence, éventuellement prorogable à sa seule discrétion.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, la Ville peut alors prononcer la résiliation à l'expiration du délai fixé par la mise en demeure ou de la période de prorogation.

La résiliation de la présente Convention pour ce motif ne donne droit au paiement d'aucune indemnité.

Les redevances payées d'avance par le Titulaire demeurent acquises à la Ville, sans préjudice du droit pour celui-ci de poursuivre le recouvrement de toute somme pouvant lui être due.

### **17.3 : Résiliation à la demande du Titulaire**

Dans le cas où le Titulaire déciderait de cesser définitivement son activité avant la date prévue à l'article 4 ci-dessus, il pourra résilier la présente convention en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Ville, six (6) mois avant la prise d'effet de la résiliation.

Ce retrait ne donne droit au paiement d'aucune indemnité au Titulaire. Les redevances payées d'avance par le Titulaire demeurent acquises à la Ville, sans préjudice du droit pour celle-ci de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes pouvant lui être dues.

En outre, le Titulaire devra verser 25% de la redevance manquée (part fixe) pendant la période à courir à compter de la date de résiliation et, en tout état de cause, calculée sur une période de 3 ans maximum.

### **ARTICLE 18 : SORT DES INSTALLATIONS RÉALISÉES PAR LE TITULAIRE**

Au terme normal ou anticipé de la présente convention, les aménagements, agencements et installations à caractère immobilier réalisés par le Titulaire seront incorporés au domaine public, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques, sans contrepartie ni droit à indemnisation à l'exception de l'indemnité prévue à l'article 17.1 si cet article a vocation à s'appliquer.

Le Titulaire procédera à l'enlèvement des biens à caractère mobilier, qui devra intervenir au terme normal de la présente Convention ou, en cas de fin anticipée, dans un délai raisonnable imparti par la Ville au Titulaire et qui ne saurait excéder un mois. La Ville aura toutefois la possibilité d'en demander le rachat à leur valeur nette comptable.

### **ARTICLE 19 : REMISE EN ETAT ET RESTITUTION DES BIENS MIS A DISPOSITION**

Les ouvrages, constructions et installations prévus en annexe 1 à la présente convention, ainsi que les agencements et aménagements réalisés par le Titulaire, devront être remis en bon état d'utilisation et de conservation. A cet effet, un procès-verbal contradictoire de visite sera établi trois mois avant la cessation de la présente convention, et immédiatement en cas de fin anticipée. Il devra recenser les éventuels travaux nécessaires au respect de cette condition. Ces travaux seront à la charge exclusive du Titulaire.

Ces travaux devront être opérés avant la cessation de la présente convention, ou, en cas de fin anticipée, dans un délai raisonnable imparti par la Ville au Titulaire et qui ne saurait excéder un mois. Le Titulaire devra justifier auprès des services de la Ville de l'achèvement des travaux.

À défaut pour le Titulaire d'avoir procédé à l'exécution des travaux de remise en état prévus au présent article, dans les délais impartis, la Ville pourra lui adresser une mise en demeure d'avoir à y procéder dans un délai maximum de 30 jours, et lui appliquer une pénalité de

1/1000èmes du montant HT des travaux à réaliser par jour de retard constatés au regard de la date à laquelle ces travaux auraient dû être achevés.

A l'expiration du délai imparti par la mise en demeure visée à l'alinéa précédent, et si cette mise en demeure est restée infructueuse, la Ville pourra faire procéder par un tiers à l'exécution des travaux restant nécessaires. Les frais correspondants seront à la charge du Titulaire.

Le calcul des pénalités de retard visées à l'alinéa précédent s'arrête à l'expiration du délai de mise en demeure correspondant.

## **ARTICLE 20 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente Convention, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif.

## **ARTICLE 21 : REGLEMENT DES LITIGES**

En cas de litige, les Parties s'engagent à rechercher une solution amiable.

Toutes difficultés à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente Convention qui n'auraient pas pu faire l'objet d'un règlement amiable seront soumises au Tribunal administratif de Nantes.

## **ARTICLE 22 : INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

Un dossier d'information sur la situation des Biens au regard des risques naturels et technologique applicable sur le territoire est annexé à la présente autorisation (annexe 7).

Le Titulaire prend acte de ces informations et déclare avoir une parfaite connaissance de l'état des risques et pollutions annexé, en faire son affaire personnelle et renoncer à tout recours à l'encontre de la Ville.

## **ARTICLE 23 : ANNEXES**

Sont annexés à la présente Convention :

1. Plan des Biens immobiliers mis à disposition
2. Descriptif et plan d'implantation des activités joints à la proposition du Titulaire
3. Procès-verbal de mise à disposition [*à établir à la mise à disposition*],
4. Programme prévisionnel des travaux de construction à la charge de la Ville
5. Programme d'aménagement et d'agencement à la charge du Titulaire comportant la liste des aménagements, agencements et installations à caractère immobilier et des biens à caractère mobilier
6. Proposition d'exploitation remise par le Titulaire dans le cadre de l'appel à projets

7. Dossier d'information sur la situation du bien au regard des risques naturels et technologiques applicable sur le territoire de la Ville.

Fait à Challans,

Le..... 2023

En 2 exemplaires originaux

**POUR LA VILLE**

**POUR LE TITULAIRE**