

**EXTRAIT :**



Nombre de membres en exercice : (56)

**PRESENTS : 39**

M ABELIN, Mme LAVRARD, M. MELQUIOND, Mme RABUSSIER, Mme BOURAT, M. BEN EMBAREK, Mme BRAUD, MM. PREHER, PETIT, BRAILLARD, Mme AZIHARI, Mme ROUSSENQUE, M. MEUNIER, Mme PHILIPPONNEAU, M. MICHAUD, Mme MERY, M. BARAUDON, Mme VASLIN, M. BARBOT, M. BIET, Mme BARREAU, BONNET, Mme DESPAS, MM. FAGES, M. GAUTHIER, GUIMARD, LAUMONIER, Mme PIAULET, M. SULLI, Mme CHABOT, M. D. GAUTHIER, M. CLAVE, M. PEROCHON, Mme FAVARD, MM. MARTIN, RENAULT, CHAINE, Mme PONTHER, M. BLOSSIER.

**POUVOIRS : (9)**

M. MIS, mandant a pour mandataire M. MELQUIOND  
Mme FARINEAU, mandant a pour mandataire Mme BRAUD  
M. DUMAS, mandant a pour mandataire Mme PETIT  
Mme. METAIS, mandant a pour mandataire Mme MERY  
M. GANIVELLE, mandant a pour mandataire M. MICHAUD  
M. PINNEAU, mandant a pour mandataire Mme BARREAU  
Mme CARDINEAUX, mandant a pour mandataire M. MICHAUD  
M. DABILLY, mandant a pour mandataire M. CHAINE  
M. MATTARD, mandant a pour mandataire M. J. GAUTHIER

**EXCUSES : (8)**

MM. BAUDIN, AUDEBERT, HENEAU, BONNARD, BLIN, Mme TEXIER, M. CUNHA-RIBEIRO et Mme THENAULT

Nom du secrétaire de séance Mohamed BEN EMBAREK

**RAPPORTEUR : Monsieur Alain GUIMARD**

**OBJET : Site de la Manufacture à Châtellerault, redevance d'occupation de l'espace détente-bar de la Forge**

*Le site de la Manufacture de Châtellerault est géré par la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais (CAPC). Il s'étend sur une superficie de 12 hectares.*

*Les élus ont la volonté de valoriser ce site qui a des atouts magnifiques (bords de Vienne, ensemble architectural, canal, jardin du directeur, ...) et de le rendre attractif en proposant diverses animations (sportives, récréatives et culturelles).*

*La Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais est gestionnaire d'un équipement sportif à usage de patinoire, la Forge.*

*A l'occasion de sa réhabilitation, la CAPC y a aménagé un local espace détente – bar, et a décidé d'en confier l'exploitation à un partenaire.*

*L'occupation et l'exploitation du bar de la Forge renforceront l'attrait du site par une animation régulière permettant aux habitants de s'approprier l'espace.*

*L'occupation de l'exploitant fera l'objet d'une convention d'occupation temporaire du domaine public pour une durée de trois ans, avec une redevance annuelle fixe d'occupation. Cette redevance fera l'objet d'une révision annuelle au regard de l'évolution de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE, au 1er janvier de l'année.*

*Compte tenu des travaux effectués devant l'entrée de la patinoire d'octobre 2016 à mai 2017, une remise de 46% sera appliquée sur la redevance pendant la durée des travaux.*

*Il est proposé de fixer une redevance annuelle comprenant l'usage de :*

- une salle de 89,53 m<sup>2</sup>, équipée de tables et chaises pour se restaurer ou se désaltérer,*
- un espace comptoir bar de 18,01 m<sup>2</sup>,*

**Délibération du conseil communautaire**

**du 12 septembre 2016**

**n° 16**

**page 2/2**

- *un espace de réserve de 5,20 m<sup>2</sup> accessible depuis le comptoir,*
- *la mise à disposition d'une terrasse extérieure de 80 m<sup>2</sup> entre la patinoire et le skate parc.*

\* \* \* \* \*

**VU** les articles L.2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques,

**VU** les articles L.2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatifs à l'utilisation du domaine public,

**VU** l'article I alinéa 1 des statuts de la communauté d'agglomération, relatif à la compétence en matière de développement économique,

**VU** l'article II alinéa 4 des statuts de la communauté d'agglomération, relatif à la construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire,

**VU** la délibération n°2 du conseil communautaire de 12 novembre 2001 définissant l'intérêt communautaire en matière de développement économique et en particulier, l'alinéa prévoyant le transfert à la CAPC de la gestion et l'entretien de la zone dite de la Manufacture à Châtelleraut,

**VU** la délibération n°6 du conseil communautaire du 12 novembre 2001 déclarant d'intérêt communautaire le complexe sportif de la Manufacture y compris la patinoire "La forge",

**CONSIDERANT** que toute occupation du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance,

**CONSIDERANT** l'acceptation de la gestion du bar par le candidat retenu en date du 25 juillet 2016,

Le conseil communautaire, ayant délibéré, décide :

- de fixer la redevance annuelle comme suit : un montant annuel de mille trois cents euros (1 300 €),
- une redevance remise pendant les travaux à savoir : une redevance de 150 € d'octobre à décembre 2016,
- une redevance pour l'année 2017 de 1 008,31 €, correspondant à 5 mois avec une remise de 46% soit 50€ de loyer par mois de janvier à mai 2017 et 7 mois avec le loyer sans remise à savoir 108,33 €,
- d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer la convention ci-jointe et toute pièce relative à ce dossier.

La recette sera imputée sur la ligne budgétaire 414,24/70 388/5310

**UNANIMITE**

Certifiée exécutoire

Par le président de la communauté d'agglomération

Publié au siège de la CAPC, le

Pour ampliation,

Pour le président et par délégation,

La responsable du service juridique

Nadège GROLLIER

Convention d'occupation temporaire du domaine public non  
constitutive de droits réels

pour le bar de la patinoire

**Entre :**

**La Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais (C.A.P.C.)**, représentée par son Président, Monsieur Jean-Pierre ABELIN

ci-après dénommée « **la C.A.P.C.** », ci-après dénommé « l'Entité publique »,

**d'une part,**

**Et**.....  
représenté par M. PALUS , agissant en qualité de gérant,

ci-après dénommé(e) « **l'Occupant**»

**d'autre part,**

Ensemble dénommés, **les « Parties »**

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

### **PRÉAMBULE**

*Le site de la Manufacture, situé sur la commune de Châtelleraudais est géré par La Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais (C.A.P.C.). Il s'étend sur une superficie de 12 hectares.*

*Les élus ont la volonté de valoriser ce site qui a des atouts magnifiques (bords de Vienne, canal, jardin du directeur...) et de le rendre plus attractif en proposant diverses animations (sportives, récréatives et culturelles).*

*L'occupation et l'exploitation du bar de la patinoire renforceront cet attrait en animant le site régulièrement et en permettant aux habitants de s'approprier l'espace.*

*La Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais (C.A.P.C.) est gestionnaire, dans le cadre de ses compétences, d'un équipement sportif à usage de patinoire.*

*Suite à la réhabilitation de cette patinoire, la C.A.P.C. a aménagé un local espace détente – bar afin de permettre à un exploitant de l'occuper.*

*Cet équipement sportif dépendant du domaine public non routier de la C.A.P.C., toute exploitation de cet espace, même par un commerçant, ne donne pas le bénéfice de la propriété commerciale de l'activité qui y sera exercée. En conséquence, le statut des baux commerciaux défini aux articles L. 415-1 du Code de Commerce n'est pas applicable.*

*C'est pourquoi, l'occupation de l'exploitant doit faire l'objet d'une CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC régie par les articles L. 2122-1 et suivants du Code Général de la propriété des personnes publiques.*

## **Article 1 . – Définitions et interprétation**

### **1.1. Définitions**

« Convention » : désigne la présente convention.

« Entité publique » : personne publique, ici la C.A.P.C.

« Occupation » : mise à disposition d'un emplacement à usage privatif.

« Redevance domaniale » : redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public. Tient compte des avantages, de toute nature, procurés à l'Occupant. Elle peut être constituée d'une part fixe et d'une part variable.

« Utilisation » : utilisation du Domaine Public pour les besoins d'une activité professionnelle sans occupation privative.

### **1.2. Interprétation**

À moins qu'une autre définition en soit donnée dans la Convention, les termes en majuscule utilisés dans le présent contrat ont la signification qui leur est attribuée à l'article 1.1. supra.

Les titres attribués aux articles et aux annexes de la Convention sont donnés à titre indicatif et ne peuvent pas être pris en considération pour l'interprétation ou l'application des stipulations de la Convention et de ses annexes.

## **Article 2 . – Objet de la convention**

La Convention, qui n'est pas constitutive de droits réels, a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Occupant est autorisé, sous le régime des occupations du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable les espaces définis à l'article 3 infra.

Ce droit d'occupation est accordé pour l'utilisation suivante : l'espace bar de la patinoire « La Forge » à Châtellerauld.

L'emplacement concerné est situé au 3 rue Clément Krebs et cadastré section DI parcelle numéro 367, conformément au plan joint en Annexe n°1.

## **Article 3 . – Espaces occupés**

### **3.1-. Situation**

L'espace à donner à occupation est situé dans l'enceinte de l'équipement « La Forge » (établissement recevant du public de type X, T 3ème catégorie, à vocation notamment de patinoire de septembre à mai) à CHATELLERAULT (86100), 3 rue Clément Krebs et cadastré section DI parcelle numéro 367.

### **3.2-. Destination**

L'espace mis à disposition est à usage d'espace détente – bar.

### 3.3- Détail de l'espace

Cet espace est accessible par toute personne :

- visiteur : à partir de l'accueil
- patineur : à partir de la piste ou à partir de la zone de déchaussage

Sa surface est de 115.65 m<sup>2</sup> et est composée de :

- une salle de 89,53m<sup>2</sup>, équipée de tables et chaises pour se restaurer ou se désaltérer. Une rangée de tables positionnée dans l'arrondi de la rotonde favorise la vue sur la Vienne.
- un espace comptoir bar de 18,01m<sup>2</sup>.
- un espace réserve de 5,20 m<sup>2</sup> accessible depuis le comptoir.
- la rampe à 5% permettant aux PMR de rejoindre la zone piste.

En complément de l'espace autorisé par la présente convention, un espace extérieur de 80 m<sup>2</sup> sera mis à disposition entre l'entrée de la patinoire et le skate parc. Cet espace sera défini par la CAPC à la livraison des travaux de la place des Résistants de la Manufacture.

### 3.4- Meubles meublants

Sont attachés à cet espace les biens meubles suivants :

DESIGNATION	NOMBRE
Tables plateau rectangulaire 110 x 70 cm	6
Tables plateau carré 70 x 70 cm	5
Tables plateau carré 60 x 60 cm	5
Tables plateau rond Ø 60 cm	3
Chaises	30
Tabourets	40

### 3.5- Licence

S'agissant d'un espace sportif, l'obtention d'une PETITE LICENCE RESTAURATION est nécessaire pour autoriser la vente de vins et de bières uniquement au public dont le repas sera servi « à l'assiette ».

En conséquence, toute vente d'alcool fort est prohibée, ainsi que toute vente au comptoir de vin ou de bière lorsque la patinoire est en activité (du 1er octobre au 31 mai).

Pour la période estivale, le futur exploitant pourra si il possède une licence 4, exploiter son établissement comme débit de boisson. La demande de dérogation pourra se faire que si il y a une validation préfectorale. C'est à la charge du futur exploitant de faire les démarches administratives et financières.

## Article 4 . – Respect des horaires d'ouvertures

L'occupant s'oblige à assurer, au minimum, les horaires d'ouverture suivants :

- entre le 1er octobre et le 31 mai environ (dates précises fluctuant légèrement selon les années), lorsque l'équipement est utilisé en version patinoire, ouverture au minimum pendant les séances publiques et animation « jardin de glace »
- Par ailleurs, l'occupant devra ouvrir cet espace lors des manifestations sportives d'envergure organisées par les clubs planifiés sur cet établissement. Dans cette hypothèse, la C.A.P.C. informera l'occupant au moins UNE SEMAINE à l'avance

par courriel ou courrier simple. (annexe 4 : Planning d'ouverture de la patinoire en période de vacances scolaires et périodes scolaires)

- entre le 1er juin et le 31 août environ (dates précises fluctuant légèrement selon les années), lorsque l'équipement est utilisé en version « loisirs », ouverture pendant les manifestations (la C.A.P.C. informera l'occupant au moins UNE SEMAINE à l'avance par courriel ou courrier simple) et du lundi au dimanche de 12h à 19h.

ETANT ICI PRECISE que l'occupant sera libre d'assurer l'ouverture de l'IMMEUBLE au-delà de ces horaires.

#### **Article 5 . – Nature de l'autorisation**

La présente convention est conclue sous le régime des occupations du domaine public non constitutives de droits réels. Elle est donc régie par les seules règles du droit administratif, notamment des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et, sauf dispositions expresses contraires, échappe aux autres règles en matière de location : les législations relatives aux baux ruraux, aux baux commerciaux et aux baux professionnels ou d'habitation ne leur sont pas applicables et la Convention n'accorde aucun droit à la propriété commerciale.

En outre, la Convention ne confère à l'Occupant aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit.

*Enfin, l'Occupant est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les biens qui font l'objet de la Convention.*

#### **Article 6 . – Caractère « intuitu personæ » de l'occupation et incessibilité**

La présente convention est consentie « intuitu personæ ». Ainsi, et sauf autorisation écrite de l'Entité publique :

- l'Occupant n'a pas qualité pour autoriser un tiers à occuper la dépendance domaniale dont l'Entité publique autorise l'occupation par la présente convention ;
- l'Occupant ne peut accorder à des tiers des droits qui excéderaient ceux qui lui ont été consentis par l'Entité publique ;
- la Convention n'est ni cessible, ni transmissible, directement ou indirectement, à qui que ce soit.

Avec l'agrément préalable et écrit de l'Entité publique, l'Occupant peut toutefois confier l'exploitation de tout ou partie des droits résultants de la Convention, étant précisé qu'il demeurera personnellement et solidairement responsable envers l'Entité publique et les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations imposées par la Convention.

L'utilisation des lieux par un tiers constitue une inexécution des obligations contractuelles et entraîne une résiliation pour faute prononcée dans les conditions de l'article 29.

Un code alarme à usage unique sera communiqué à l'exploitation, à la signature de cette convention.

*L'Occupant s'engage à porter à la connaissance de l'Entité publique dans un délai d'une semaine à compter de sa constatation tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public et/ou aux droits de l'Entité publique.*

#### **Article 7 . – Entrée en vigueur et durée de la Convention**

La Convention entre en vigueur à la date de réalisation des conditions suspensives prévues supra, qui devra être constatée par lettre recommandée avec accusé de réception à

l'initiative de la plus diligente des Parties.

*L'emplacement désigné à l'article 3 sera mis à la disposition de l'Occupant à cette même date.*

#### **Article 8 . – Durée de la Convention**

La présente convention est conclue pour une durée de TROIS ans à compter de sa signature. Toute reconduction tacite est exclue. La présente convention ne pourra être renouvelée que sur demande préalable de l'Occupant, transmise à l'Entité publique par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant son expiration.

La fixation de cette durée ne fait pas obstacle à ce que l'une ou l'autre des Parties en prononce la résiliation, dans les conditions de l'article 27.

À l'issue de la Convention, l'Occupant sera tenu de libérer les lieux.

#### **Article 9 . – Principes généraux**

L'Occupant exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls l'emplacement attribué par la présente convention, et fait son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les (éventuelles) autorisations administratives nécessaires à cette exploitation.

*Tout au long de la durée de la Convention, il s'engage en outre à maintenir les espaces occupés dans un bon état de propreté.*

#### **Article 10 . – Connaissance des lieux**

*L'Occupant est toujours réputé avoir connaissance des lieux, de leurs avantages et inconvénients, pour les avoir vus et visités. Les biens sont mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent au jour de l'attribution, sans aucune garantie. En conséquence, l'Occupant n'est admis à réclamer aucune réduction des redevances ni indemnité quelconque, sous prétexte d'erreur, d'omission, défaut de désignation, vice caché, mauvais état du sol ou du sous-sol, incompatibilité avec l'utilisation prévue.*

#### **Article 11 . – Bornage, état des lieux et inventaires**

Les limites des surfaces affectées sont matérialisées, aux frais de l'Occupant, dans les conditions à définir d'un commun accord. Au moment de la prise de possession, un procès-verbal d'état des lieux, complété, si besoin est, par un inventaire, est dressé contradictoirement entre un représentant de l'Entité publique et un représentant de l'Occupant. Des états des lieux et des inventaires sont dressés, dans les mêmes conditions lors du départ de l'Occupant pour quelque cause que ce soit. En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou mobiles de matériel ou de mobilier, effectuées ou imposées par l'Occupant, des états des lieux et des inventaires complémentaires sont établis.

*Dans le cas d'un renouvellement de la Convention, l'état des lieux initial d'entrée dans les lieux fait foi.*

#### **Article 12 . – Observations des lois, règlements, consignes particulières et mesures de police**

L'Occupant est tenu de se conformer aux lois, règlements et consignes en vigueur ainsi qu'aux règles de l'art et notamment, sans que cette liste soit exhaustive ni limitative :

- aux lois et règlements d'ordre général et aux [éventuelles] mesures de police générales ou spéciales, ainsi qu'à toutes les consignes générales ou particulières,

permanentes ou temporaires ;

- aux lois et règlements relatifs aux contrôles aux frontières et à la douane ;
- aux lois et règlements sur les dépôts de matières dangereuses ;
- aux lois et règlements concernant la sécurité des installations et notamment des installations électriques ;
- aux lois et règlements relatifs à la protection de l'urbanisme et notamment aux dispositions applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (IPCE) ;
- aux lois et règlements fixant, pour l'Occupant, les conditions d'exercice de sa profession et, d'une manière générale, de son activité ;
- à la réglementation en vigueur en matière de sûreté ;
- aux lois et règlements en vigueur en matière sociale.
- à l'installation et à l'entretien d'un extincteur dans l'espace bar, approprié aux risques que l'Occupant va apporter par le biais des appareils électriques.

Il s'engage à effectuer, à ses frais, toutes les vérifications réglementaires afférentes aux installations ou équipements situés dans les biens lui appartenant ou mis à sa disposition et en tenir une copie à disposition de l'Entité publique.

Il ne peut réclamer à l'Entité publique une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article.

### **Article 13 . – Conservation des biens affectés**

L'Occupant veille à la conservation des biens mis à sa disposition et s'engage à dénoncer immédiatement à l'Entité publique toute usurpation, entreprise ou dommage, quels qu'en soient les auteurs, préjudiciable au domaine qu'il est autorisé à occuper.

### **Article 14 . – Sort des installations – évacuation des lieux**

À la cessation d'occupation pour quelque cause que ce soit, l'Occupant est tenu d'évacuer les lieux occupés et de les remettre dans leur état primitif, sans prétendre de ce fait à indemnité.

L'Occupant ne pourra faire dans les lieux aucune modification ni travaux sans l'autorisation écrite de la C.A.P.C.

À l'expiration de la présente convention, l'Occupant pourra être amené, à la demande de l'Entité publique, à remettre en état et à ses frais les lieux objet de ladite convention d'occupation.

*La demande de remise en état devra faire l'objet de la part de l'Entité publique de l'envoi à l'Occupant d'une lettre recommandée avec accusé de réception un mois avant le terme de la Convention.*

En outre, sauf retrait pour motif d'intérêt général intervenant dans les conditions prévues à l'article L. 2122-9 du Code général de la propriété des personnes publiques, l'Entité publique peut décider de conserver, sans être également tenu à indemnité, le bénéfice de toutes constructions, installations et améliorations existant à la fin de l'occupation.

À compter de la date fixée pour l'évacuation définitive des lieux, l'Occupant qui se maintient est tenu de payer à l'Entité publique des pénalités de retard dans les conditions prévues à l'article 22.

*En outre, sans préjudice de tous dommages et intérêts en sa faveur, l'Entité publique a le*

*droit, sans aucune formalité préalable, de débarrasser les lieux occupés des installations mobilières pouvant s'y trouver, de déposer les matériels, mobiliers, marchandises, denrées et autres objets dans un lieu public et au besoin, de faire procéder à la vente de ces biens par un officier public, conformément à la loi, aux frais, risques et périls de l'Occupant. L'Entité publique a également le droit de faire procéder, aux frais, risques et périls de l'Occupant, à toute démolition des installations immobilières qu'il ne désire pas conserver et à tous travaux destinés à assurer la remise des lieux dans leur état primitif.*

#### **Article 15 . – Reprise du matériel et du mobilier**

*En fin d'occupation, quelle qu'en soit la cause, l'Entité publique se réserve le droit d'exiger de l'Occupant qu'il rétrocède à son successeur les installations à caractère mobilier, le matériel et le mobilier lui appartenant, indispensables au maintien de l'exploitation autorisée. L'Entité publique peut même exiger cette rétrocession pour son compte, au cas où il décide de poursuivre lui-même l'exploitation considérée. En cas de désaccord sur les conditions de la reprise, celles-ci sont fixées à dire d'experts, chaque partie désignant un expert. À défaut d'entente, les parties pourront désigner un tiers-expert. En aucun cas l'Occupant ne peut exiger de son successeur ou de l'Entité publique une indemnité quelconque pour cession de droits ou d'éléments incorporels.*

#### **Article 16 . – Interdiction de publicité**

Il est interdit à l'Occupant de procéder à de l'affichage publicitaire quel qu'il soit sur l'emprise du domaine public qu'il occupe.

#### **Article 17 . – Affichage des tarifs**

Les tarifs doivent être indiqués en euros et affichés à la vue du public.

#### **Article 18 . – Entretien et propreté du site**

L'Occupant prend à sa charge toutes les charges d'entretien courants locatifs, comprenant notamment, et sans que cette liste ne soit limitative : le nettoyage du local, le remplacement des éléments de robinetterie et petites pièces des biens meubles électroménagers, etc..., les réparations relevant de la responsabilité de l'Entité publique, ainsi que toutes les réparations nécessaires dont il est responsable, autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent pour maintenir les lieux attribués en bon état d'entretien et d'usage y compris, s'il y a lieu, les installations, le matériel et le mobilier.

Il devra respecter l'entretien des espaces partagés du site de la patinoire notamment, l'espace extérieur, l'entrée et les sanitaires communs.

L'entretien courant du mobilier reste également à la charge de l'occupant.

Aucun travaux ne peut être réalisé si l'aménagement intérieur est modifié. Les plans d'aménagement doivent être soumis au service Santé Publique et Sécurité civile, avant le dépôt d'une autorisation de travaux.

Le maintien de la visibilité de la cheminée dans l'aménagement du bar est obligatoire.

L'Occupant répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers.

Sauf privation totale de jouissance des locaux par la survenance d'un événement étranger à sa volonté, entraînant l'impossibilité d'exercer son activité pour une période supérieure à 30 jours consécutifs, l'Occupant ne peut réclamer aucune indemnité, ni réduction de redevances pour les réparations que l'Entité publique viendrait à effectuer en application des 1er et 2e alinéas du présent article, quelle qu'en soit la durée.

## **Article 19 . – Charges de fonctionnement**

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

L'occupant sera redevable auprès de la C.A.P.C. d'un forfait de charges annuel, correspondant à ses consommations en énergies et en fluides d'un montant annuel de MILLE HUIT CENT QUARANTE EUROS (1 840,00 €), correspondant à la somme de 16 euros/m<sup>2</sup>, payable le 31 décembre de chaque année civile.

*Payable auprès de la Trésorerie des Collectivités du Châtelleraudais par chèque bancaire ou postal.*

*La recette correspondante sera imputée sur la ligne budgétaire 414,24/70 878/ 5310. Étant ici précisé que ce montant fera l'objet d'un prorata au titre de l'année 2016.*

Ce montant fera l'objet d'une révision annuelle au regard de l'évolution de l'Indice du Coût et de la Construction (ICC) publié par l'INSEE et connu le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année

## **Article 20 . – Redevance d'occupation**

### **20.1. Modalités de calcul**

La présente convention est accordée moyennant le versement d'une redevance annuelle fixe, payable par avance, d'un montant minimal de MILLE TROIS CENT EUROS (1 300,00 €) ; *régie par les articles L. 2122-1 et suivants du Code Général de la propriété des personnes publiques.*

La redevance fixe fera l'objet d'une révision annuelle au regard de l'évolution de l'Indice du Coût et de la Construction (ICC) publié par l'INSEE et connu le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

Pour la première et la dernière échéance, la redevance sera calculée « prorata temporis » à compter de la date de notification des présentes.

Compte tenu des travaux effectués devant l'entrée de la patinoire d' octobre 2016 à mai 2017, une remise de 46% sera appliquée sur la redevance pendant la durée des travaux.

En cas de retard dans le règlement d'une somme quelconque due à la C.A.P.C. dans le cadre des présentes, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à une fois et demie le taux d'intérêt légal en vigueur, sous réserve de tous autres droits et recours.

L'intérêt sera dû de plein droit dès la date d'exigibilité de la somme correspondante.

*La recette correspondante sera imputée sur la ligne budgétaire 414,24/70 388/5310*

### **20.2. Modalités de paiement – garanties**

En contrepartie de l'occupation du domaine public, l'Occupant s'engage à verser une redevance annuelle de MILLE TROIS CENT EUROS (1 300,00 €), payable avant le 31/01 de l'année.

Pour l'année 2016, une redevance remise pendant les travaux à savoir : une redevance de 150 € d'octobre à décembre 2016.

Pour l'année 2017, une redevance de 1 008,31 €, correspondant à 5 mois avec une remise de 46% (soit 50 € de loyer par mois de janvier à mai 2017) et 7 mois avec le loyer sans remise.

En cas de résiliation de la Convention avant le temps prévu, pour un motif autre que l'inexécution de ses clauses et conditions, la partie de la redevance versée par avance et

correspondant à la période restant à courir est restituée au titulaire.

*L'Occupant est tenu au versement d'un dépôt de garantie dont le montant devra être au minimum égal à 20% de la valeur du mobilier mis à disposition, soit au minimum de MILLE CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS (1571,00 €). Le dépôt de garantie est à verser à la C.A.P.C. en début d'occupation et il est non productif d'intérêt. Il sera réactualisé dans le cas de modification des conditions financières. Le dépôt de garantie peut être remplacé par la constitution d'une garantie bancaire ou corporate à première demande.*

*Payable auprès de la Trésorerie des Collectivités du Châtelleraudais par chèque bancaire ou postal.*

*La recette correspondante sera imputée sur la ligne budgétaire 414,24/165/5310*

#### **Article 21 . – Impôts et taxes**

En fin d'occupation, quelle qu'en soit la cause, avant tout enlèvement de mobilier, matériel ou marchandises, l'Occupant doit justifier à l'Entité publique du paiement de tous impôts, contributions et taxes dont il est redevable.

#### **Article 22 . – Pénalités pour retard dans la libération des lieux**

À compter de la date fixée pour l'évacuation des lieux, l'Occupant qui se maintient est tenu de payer à l'Entité publique, sans mise en demeure préalable, par jour de retard à libérer les lieux ou à les remettre en état si l'Entité publique l'exige, une indemnité égale à 20% de la redevance annuelle fixe.

#### **Article 23 . – Caractère de l'Occupation**

Les conditions de la Convention ayant été fixées en considération de la personne de l'Occupant au jour de la signature, ainsi que prévu par l'article 6 supra, ce dernier s'engage expressément à assurer personnellement les obligations qui en découlent ; en outre, tout changement susceptible de rompre ce caractère « intuitu personae » – notamment le changement de dénomination sociale, de nom commercial, d'enseigne ou de marque, modification des organes de direction ou de majorité dans le capital, cession, location, apport etc. – devra être notifié préalablement à l'Entité publique, par lettre recommandée avec accusé de réception, et pourra entraîner la résiliation de la Convention au sens de l'article 27.

#### **Article 24 . – Responsabilités**

##### **24.1. Responsabilité civile pour dommages de toute nature du fait de l'Occupant ou des personnes ou des biens dont il répond**

L'Occupant supporte seul les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature causés :

- soit par lui-même ;
- soit par ses préposés ou par toute personne dont il est civilement responsable ;
- soit par ses biens,

Et subis par :

- les tiers ;
- lui-même ;
- ses propres biens et ceux qui lui sont confiés ou dont il est détenteur à quelque titre que ce soit ;
- les locaux mis à disposition (y compris les terrains, bâtiments, emplacements,

installations, aménagements intérieurs et embellissements) ;

- ses préposés ou toute personne dont il est civilement responsable.

Ceci quelles qu'en soient les victimes et alors que lesdits dommages sont causés :

- du fait ou à l'occasion de l'usage du domaine public, ou des activités réalisés par l'Occupant dans le cadre des autorisations délivrés ;
- du fait de l'occupation des lieux objets de la présente convention ;
- à l'occasion de travaux réalisés par l'Occupant ou qu'il fait réaliser dans les lieux mis à disposition ou à proximité de ceux-ci.

L'Occupant aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

#### **24.2. Responsabilité civile liée à l'occupation du domaine public par l'Occupant**

Le régime de responsabilité de l'Occupant varie selon que les terrains, bâtiments, locaux, emplacements et installations (désignés ci-après par le terme générique de biens) sont affectés, à titre privatif, à un ou plusieurs occupants.

#### **24.3. Renonciations à recours et garanties**

Au titre de l'ensemble des dommages évoqués aux paragraphes ci-dessus ainsi que des pertes d'exploitation en découlant, l'Occupant et ses assureurs renoncent à tout recours à l'encontre de l'Entité publique, quels que soient le fondement juridique de son recours ou la juridiction saisie.

L'Occupant et ses assureurs garantissent l'Entité publique contre tout recours de quelque nature que ce soit, qui serait engagé contre ces derniers pour lesdits dommages. Cette garantie inclut les frais que l'Entité publique ou ses assureurs pourraient être conduits à exposer pour assurer leur défense.

### **Article 25 . – Assurances**

En conséquence des obligations sus-décrites, l'Occupant est tenu de contracter toutes assurances nécessaires auprès d'organismes d'assurance notoirement solvables et ce, pendant toute la durée de la Convention. Il s'agit notamment des assurances suivantes :

- assurance de responsabilité civile : en conséquence des obligations résultant du droit commun et des articles ci-dessus, l'Occupant doit souscrire les assurances garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber, en raison de l'occupation ou de l'utilisation du domaine public ou de l'exploitation de ses activités sur ce domaine, de son propre fait ou de celui de toute autre personne intervenant pour son compte à quelque titre que ce soit ainsi que des biens dont il répond. L'Occupant est notamment tenu de souscrire une police d'assurance de responsabilité civile d'exploitation et/ou professionnelle assortie d'une limite de garantie satisfaisante au regard de son activité et de l'exercice de celle-ci,
- assurance de dommages, constructions et travaux.

L'Occupant contractera à cette fin auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant notamment les risques d'incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile ainsi que le recours des voisins et des tiers et fournira les attestations d'assurances correspondantes à la C.A.P.C., à la signature de la présente convention.

L'Occupant et ses assureurs renoncent à exercer tout recours contre l'Entité publique et ses assureurs en cas de dommage survenant aux biens de l'Occupant, de son personnel, et de toute personne agissant pour son compte et se trouvant dans les lieux objets des présentes. L'assurance de dommage aux biens de l'Occupant comportera cette clause de renonciation à recours.

## **Article 26 . – Notification et élection de domicile**

Toute correspondance entre les Parties, relative à l'exécution de la présente convention, sera adressée de la manière suivante :

- si la notification est adressée à l'Entité publique : CAPC 78 bd Blossac – BP.P. 90618 – 86106 Châtelleraut Cedex
- si la notification est adressée à l'Occupant : .....

Chaque partie informera l'autre de tout changement de domicile susceptible d'intervenir.

## **Article 27 . – Cas de résiliation**

### **27.1. Résiliation à l'initiative de l'Entité publique**

- pour motif d'intérêt général : du fait du caractère précaire et révocable de la présente convention, l'Entité publique peut la résilier à tout moment pour motif d'intérêt général ;
- pour faute de l'Occupant : en cas d'inexécution par l'Occupant de l'une quelconque des obligations contractuelles résultant de la présente convention, la Convention pourra être résiliée sans préavis et sans indemnité d'aucune sorte. Cela comprend :
  - le non-paiement de la redevance aux échéances convenues,
  - la cession de la Convention sans accord exprès de l'Entité publique,
  - la rupture du caractère personnel de la Convention.

La résiliation interviendra par simple lettre recommandée avec accusé de réception 1 mois après une simple mise en demeure dans les mêmes formes et restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

La décision de résiliation fixe le délai imparti à l'Occupant pour évacuer les lieux.

Elle intervient sans indemnité d'aucune sorte à la charge de l'Entité publique.

Toutefois, si l'Occupant a édifié un ou des immeubles, il aura le droit à une indemnité calculée sur la base de l'article L. 2122-9 du Code général de la propriété des personnes publiques. Dans cette hypothèse, la durée de l'amortissement pour le calcul de l'indemnité ne pourra, en aucun cas, excéder celle prévue par la Convention.

### **27.2. Résiliation à l'initiative de l'Occupant**

La présente convention pourra être résiliée à l'initiative de l'Occupant dans les cas suivants : destruction totale ou partielle des lieux pour quelque cause que ce soit si l'Occupant ne peut plus faire un usage normal des lieux.

### **27.3. Résiliation de plein droit**

La présente Convention pourra être résiliée de plein droit en cas :

- de dissolution ou liquidation judiciaire de la société occupante ;
- de cessation définitive par l'Occupant pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition ;
- de condamnation pénale de l'Occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre

son activité ;

- de refus ou de retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exercice de ses activités ;
- d'accord des Parties, moyennant un préavis de trois mois, et sans que cette résiliation n'ouvre droit à une indemnité quelle qu'elle soit.

#### **Article 28 . – Fin normale de la Convention**

La présente convention prend fin de plein droit à l'arrivée de son terme prévu par l'article 8 de la présente convention.

#### **Article 29 . – Avenant**

La présente convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant écrit et signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chacune des Parties.

#### **Article 30 . – Déclarations**

L'Occupant déclare que l'exécution de la présente convention ne contrevient à aucun des engagements contractés précédemment par lui et fera son affaire, à ses frais exclusifs, de toute réclamation de tiers à cet égard.

#### **Article 31 . – Règlement des litiges**

À défaut d'accord amiable, les contestations qui pourraient s'élever au sujet de la validité, de l'exécution, de l'interprétation ou de la résiliation de la présente convention seront de la compétence du tribunal administratif de Poitiers.

#### **Article 32 . – Annexes**

Sont annexés à la présente convention les éléments suivants :

**Annexe 1** – Plan cadastral

**Annexe 2** – Plan du local

**Annexe 3** – Détail du mobilier mis à disposition

**Annexe 4** – Planning d'ouverture de la patinoire en période de vacances scolaires et périodes scolaires

**Annexe 5** – Arrêté n°07/DDASS/SE/008 relatif aux bruits de voisinage

**Annexe 6** - Arrêté N° 2006.D1/B1.357 fixant les heures d'ouverture et de fermeture des débits de boissons

Fait en deux (2) exemplaires originaux,

À ..... (lieu de la signature de la convention), le ..... (date de la signature)

*Pour la C.A.P.C.*  
*Le Président,*  
*M. J-P ABELIN*

*Pour l'Occupant*