



RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
REGIONAL
DE L'ILE DE VASSIVIERE**

Entre :

La Région Nouvelle-Aquitaine, représentée par le Président du Conseil régional, dûment habilité par délibération 2016.5.SP de la Séance Plénière du 4/01/2016, dont le siège social est situé 14 rue François de Sourdis 33077 Bordeaux cedex

Désignée ci-après « la Collectivité »

D'une part,

Et

La société -----

Dont le siège est situé à -----

Immatriculée au registre du commerce de ----- sous le n° -----

Code APE ----- , SIRET -----

Représentée par -----, dûment habilité à
signer, en sa qualité de -----

Désigné ci-après « l'occupant »

D'autre part,

VU le Code Général des Collectivités Territoriale, notamment dans son article L.4231-4 ;
Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques notamment dans ses articles L.2122-1 et L.2122-1-1 et suivants ;
VU la délibération n°2016.5. SP du Conseil régional Aquitaine Limousin Poitou-Charentes du 4 janvier 2016 relative aux délégations de l'Assemblée Plénière au Président ;
Vu l'avis d'appel public à concurrence, paru le 3 mars 2020, relatif à une Convention d'occupation du Domaine public de l'Ile de Vassivière pour la gestion et l'exploitation d'un restaurant

Il est convenu ce qui suit,

CHAPITRE I OBJET ET ETENDUE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La collectivité met à la disposition de l'occupant qui l'accepte, des locaux intérieurs et extérieurs situés dans un château dépendant du domaine public régional situé sur l'Île de Vassivière, aux fins d'exploitation d'un restaurant.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX

L'occupant disposera des lieux situés tels que définis sur le plan qui demeure annexé aux présentes.

2.1 Restaurant

L'espace intérieur dédié au restaurant est de 78 m² : il est composé d'un bar et d'un espace ouvert sur le hall d'entrée permettant d'accueillir simultanément 40 personnes assises.

Il est complété par un local vestiaire pour le personnel de 4,3 m². Le stockage des « déchets » se situe à l'arrière du bâtiment.

L'accès au restaurant se fait par le parvis du château et l'accès livraison par l'arrière du bâtiment.

2.2 Terrasse extérieure et prescriptions en matière d'entretien

Pour l'exercice de son activité, l'occupant pourra installer une terrasse extérieure devant le restaurant dont le périmètre est fixé par la collectivité.

Le mobilier extérieur en tables, chaises et parasols est fourni par la collectivité. L'occupant fera son affaire de tout autre équipement technique et tout mobilier nécessaire à l'exploitation.

L'occupant prendra les mesures nécessaires pour maintenir en bon état de propreté la qualité de la terrasse et ses proches abords. Il est fait obligation à l'occupant d'enlever journalièrement les papiers, détritiques, nuisibles au bon aspect de la terrasse ou dangereux pour les visiteurs.

Les détritiques enlevés, seront déposés dans un emplacement déterminé par la collectivité. Les papiers et ordures ménagères seront déposés dans des poubelles ou sacs plastiques dans le respect des prescriptions du règlement de collecte des déchets que l'occupant devra impérativement respecter.

L'occupant doit se conformer strictement aux instructions des services compétents en ce qui concerne la libre circulation, l'entretien et l'esthétique de la terrasse.

En cas de négligence de la part de l'occupant et à la suite d'une mise en demeure adressée par le président du conseil régional et restée sans effet, il sera pourvu d'office aux obligations précitées à ses frais et à la diligence des services chargés du contrôle.

L'occupant déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux et les accepter en l'état. Il ne pourra alléguer une quelconque défectuosité ou non-conformité des biens mis à disposition pour se soustraire à ses obligations contractuelles ou en renégocier les termes, en réclamant notamment une réduction de redevance ou une indemnité.

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux, notamment des matériels et des mobiliers, sera dressé contradictoirement entre les parties avant l'entrée en jouissance de l'occupant et demeurera annexé aux présentes.

De même, un état des lieux, des matériels et des mobiliers sera dressé contradictoirement au terme de l'occupation.

L'occupant devra laisser tous les locaux occupés en bon état d'entretien et de réparation, la collectivité se réservant le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial.

ARTICLE 4 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

4-1 Dispositions générales

L'occupant s'engage à respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'à l'activité autorisée, et ce à l'exclusion de toute autre activité.

Compte tenu de l'implantation spécifique des locaux, à l'intérieur même du château, l'occupant doit totalement adhérer à l'image de ce dernier en respectant la dimension culturelle dans laquelle il s'insère.

L'occupation à caractère exclusivement privé qui contreviendrait à la liberté d'accès du restaurant de l'Ile de Vassivière par les visiteurs et les usagers de cette dernière est interdite.

En outre, dans le cas de manifestations se déroulant sur l'Ile de Vassivière, l'occupant aura la possibilité de procéder à l'organisation de buffets en tant que prestataire, sans pouvoir prétendre à une exclusivité quelconque à son profit.

L'occupant devra assurer l'exploitation et la maintenance de l'ensemble des matériels et biens, ceux mis à disposition par la collectivité dès le début de l'occupation.

Période d'exploitation du restaurant : **de la notification de la présente convention jusqu'à 5 ans après cette dernière au plus tard.**

4-2 Dispositions spécifiques

L'occupant s'engage à poursuivre la réalisation de son projet sur lequel sa candidature a été retenue précédemment à l'issue de la procédure engagée par la Région par la publication d'un avis d'appel public à concurrence le 3 mars 2020.

ARTICLE 5 – DUREE DE LA CONVENTION

5.1 : La présente convention est acceptée et consentie par l'occupant pour une durée de **5 années** entières et consécutives, qui commenceront à courir à la notification de la présente convention **pour se terminer 5 ans après.**

Cette durée s'imposera tant à la Région qu'à l'occupant et ne pourra être modifiée que d'un commun accord.

5.2 : L'autorisation d'occupation du domaine public accordée par la présente convention étant nécessairement précaire et révocable, elle ne peut ouvrir au profit des occupants un quelconque droit à leur maintien dans les lieux après son expiration.

A l'expiration de la convention, quelles qu'en soient les causes, l'occupant sera tenu de remettre à la collectivité tous les ouvrages, équipements, installations et immeubles mis à sa disposition.

ARTICLE 6 - CARACTERE PERSONNEL DE L'AUTORISATION

L'occupant devra assurer en personne l'exploitation du restaurant.

L'occupant devra assurer son personnel contre les accidents, les frais de cette assurance étant à sa charge. Il devra respecter la réglementation en vigueur, et il reste responsable des agissements de son personnel.

Il devra disposer en permanence de toutes les autorisations administratives, licences et autres nécessaires, et en justifier à la première demande, de sorte que la responsabilité de la collectivité ne puisse jamais être mise en cause à quelque titre que ce soit.

L'occupant ne devra céder son autorisation d'occupation sous aucun prétexte, la convention étant strictement personnelle et ne pouvant conférer à son titulaire la propriété commerciale.

CHAPITRE II : CONDITIONS FINANCIERES

ARTICLE 7 – REDEVANCE ET CHARGES

7.1 : Redevance

La mise à disposition du restaurant est consentie et acceptée moyennant le paiement par l'occupant d'une redevance annuelle de

1 500

 €

L'occupant devra également s'acquitter annuellement du paiement d'une partie variable de la redevance calculée en fonction du chiffre d'affaires hors taxe dont le taux est fixé à

.....%

Il devra pour permettre le calcul de la redevance, communiquer dans les meilleurs délais à la collectivité, les documents comptables certifiés (compte de résultat par exemple), et les documents fiscaux se rapportant à son activité exercée dans les locaux mis à disposition.

Le versement annuel sera effectué dans les vingt jours suivant la réception d'un avis des sommes à payer émis par la collectivité.

7.2 : Charges locatives

Les charges propres à l'occupation du restaurant et dues par l'occupant seront réglées semestriellement par ce dernier, et au prorata de la durée d'occupation, sur présentation d'un titre de recette établi par le service finances budget de la Région.

L'occupant devra supporter les charges suivantes :

- a) les frais d'abonnement téléphonique et réseaux Internet : l'occupant devra en faire son affaire sans que la Région puisse en être inquiétée en prenant à son nom propre l'abonnement et les consommations ;

- b) les frais liés au gaz (pour alimentation de la cuisine) : la cuve de gaz sera remplie par la Région avant la remise des clés auprès de l'occupant. A cet effet un relevé du compteur de consommation en gaz sera effectué par la Région.

L'occupant prendra en charge **les livraisons de gaz** (la location de la citerne de gaz restant à la charge de la Région). Il devra souscrire un nouveau contrat d'approvisionnement auprès du fournisseur de la Région qui a mis à disposition la citerne.

L'occupant devra au moment de son installation prendre l'attache de la Direction du Patrimoine et des Moyens Généraux du site de Limoges (05.55.45.00.16) pour tous les renseignements concernant la mise en fonctionnement du gaz.

L'occupant lors de son départ s'engage à remplir la cuve de gaz à ses frais et avec présentation d'un justificatif auprès de la collectivité. Il devra également résilier son contrat d'approvisionnement en gaz par lettre recommandée au fournisseur et en informer la Région.

- c) les frais d'eau et d'électricité :

Pour l'eau et l'électricité : Les locaux, objet de la présente convention, sont desservis en eau et en électricité à partir d'une installation générale, (compteur divisionnaire pour l'électricité). L'occupant s'acquittera des charges locatives calculées sur la base d'un forfait annuel.

Le montant est fixé à 220 € par mois. Il sera révisé annuellement au 1^{er} janvier suivant l'indice INSEE des prix à la consommation (indice de base IPC janvier 2020).

- d) tous les impôts et taxes concernant l'occupation et l'exploitation des locaux qui font l'objet de la présente convention, dont la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères, seront refacturés par la Région.

Il est précisé en outre que l'occupant sera tenu responsable de toutes contraventions pouvant être relevées à l'encontre de son commerce par tout magistrat ou fonctionnaire qualifié, pour inobservation ou inexécution des prescriptions des lois et règlements en vigueur.

CHAPITRE III: TRAVAUX ET ENTRETIEN

ARTICLE 8 – ENTRETIEN ET TRAVAUX DE REPARATION

L'occupant assure à ses frais, sous peine des sanctions prévues ci-après, l'entretien courant des locaux, installations, équipements et matériels mis à sa disposition.

L'occupant ne pourra procéder à aucune modification ou transformation des locaux occupés sans autorisation préalable de la Région.

Si des travaux ou modifications de l'immeuble étaient réalisés sans son autorisation, la collectivité sera en droit d'exiger la remise en état antérieur dans les plus brefs délais et aux frais de l'occupant.

Tous les dégâts ou dégradations constatés par procès-verbal, suite aux travaux réalisés, sont mis à la charge de l'occupant.

Faute pour l'occupant de pourvoir aux obligations qui lui incombent en matière d'entretien et de réparation, la collectivité peut faire procéder, aux frais de l'occupant, à l'exécution d'office des travaux correspondants, après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé réception restée sans effet dans un délai de quinze jours, sauf en cas de risques pour les personnes où la collectivité interviendrait sans délai.

La collectivité est concernée, en sa qualité de propriétaire, par les travaux de grosses réparations qui ne répondent pas à la définition des réparations locatives fixées par le décret n°87-712 du 26 août 1987.

ARTICLE 9 - HYGIENE

Le restaurant devra être tenu dans des conditions rigoureusement conformes à la réglementation relative à l'hygiène dans un établissement recevant du public. Il devra avoir obtenu et être à jour de toutes les autorisations et contrôles nécessaires à l'exercice de son activité.

L'occupant devra veiller à ce qu'aucune odeur résultant de son activité ne soit perceptible dans le hall d'accueil et les salles du château.

ARTICLE 10 - SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES

Pour ce qui concerne l'exploitation des locaux mis à sa disposition dans le château, l'occupant se conformera aux dispositions du règlement de sécurité contre l'incendie du château.

L'occupant ne pourra faire usage, dans les locaux mis à sa disposition dans le château, d'appareil de chauffage autres que ceux de l'installation principale.

La collectivité se réserve le droit de faire fermer temporairement l'établissement en cas de pratiques contraires à l'ordre public.

CHAPITRE IV : RESPONSABILITES ET ASSURANCES

ARTICLE 11 – RESPONSABILITE

L'occupant est responsable du respect des réglementations et des normes.

De quelque nature qu'ils soient, les dommages causés aux personnels, aux matériels ou aux tiers à l'occasion des opérations effectuées par l'occupant sous sa responsabilité, et les frais et indemnités qui en résulteraient, sont à sa charge dans les conditions de droit commun.

La responsabilité de la collectivité ne pourra en aucun cas être recherchée pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 12 – ASSURANCES

12-1 Responsabilité civile

L'occupant se garantira contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de ses activités, notamment par la possession ou l'exploitation des équipements et de sa présence dans les locaux mis à sa disposition dans tous les cas où elle serait recherchée :

- à la suite de tous dommages corporels, matériels ou immatériels causés aux tiers ou aux personnes se trouvant dans les locaux ;
- à la suite de tous dommages y compris les actes de vandalisme causés aux biens confiés, aux bâtiments, aux installations générales et à tous biens mis à sa disposition appartenant à la collectivité. A ce titre, l'occupant devra souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable, une police destinée à garantir sa responsabilité, notamment vis à vis des biens confiés, y compris les risques locatifs (incendie, explosion, risques divers, dégâts des eaux...), et le recours des voisins et des tiers.

L'occupant souscrira pour ses biens propres toutes les garanties qu'il jugera utiles et, avec ses assureurs subrogés, il renonce à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre la collectivité et ses assureurs pour tous les dommages subis.

12-2 Frais supplémentaires, pertes d'exploitation et pertes de recettes

L'occupant souscrira une assurance garantissant les pertes d'exploitation, les pertes de recettes, les frais supplémentaires qu'il aura engagés pour maintenir l'activité à la suite d'un sinistre.

12-3 Justification des assurances

La collectivité pourra exiger à tout moment la justification des assurances exigées.

Cette communication n'engage en rien la responsabilité de la collectivité, si à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèreraient insuffisants ou nuls.

ARTICLE 13 – RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

Pour tout motif d'intérêt général, la collectivité dispose d'un droit à résiliation unilatérale. L'occupant est indemnisé du préjudice dont il justifie. Cette indemnisation sera calculée à hauteur de 50% de l'augmentation du chiffre d'affaires effectué par le locataire. La période de référence courra de la notification de la présente convention à la date d'arrêt anticipé du service.

ARTICLE 14- CONGES DU LOCATAIRE

Le locataire aura la capacité de donner congés 6 mois avant chaque date anniversaire de signature de la présente convention. Le locataire devra pour ce faire en avvertir la Région par courrier avec accusé de réception.

ARTICLE 15 – MODIFICATIONS DE LA CONVENTION

Toute modification de la convention en tout ou partie ne peut résulter que d'un avenant.

ARTICLE 16 – FIN DE CONVENTION

Un mois avant le terme de la présente convention, un état des lieux contradictoire sera établi, l'occupant devant réaliser tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement des biens objet des présentes.

ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- pour la collectivité :
Région Nouvelle-Aquitaine
Site de Limoges
27 boulevard de la Corderie
CS 3116 87031 Limoges cedex 1

- pour l'occupant :

ARTICLE 18 – JUGEMENT DES CONTESTATIONS

Les contestations qui s'élèveront entre le délégataire et la collectivité délégante au sujet de la présente convention seront soumises au Tribunal Administratif compétent.

ARTICLE 19 – ANNEXES

- Plan des locaux
- Liste du matériel mis à disposition

Cette convention est établie en deux exemplaires originaux

Limoges, le

Pour la Région Nouvelle-Aquitaine
Le Président du Conseil Régional

Pour l'occupant

(Signature ci-dessus
et cachet ci-dessous)

(Signature ci-dessus
et cachet ci-dessous)

Convention notifiée, le :