



CONVENTION
d'occupation du domaine public
pour l'exploitation du mini-golf de Pontailac,
situé Square de la Trémoille à Royan

D. n° 22.048

La Ville de Royan, Représenté par son Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juillet 2020, intervenue pour l'application des articles L.2122.22 et L.2122.23 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs aux modalités de délégation de pouvoirs du Conseil Municipal au profit du Maire, rendue exécutoire le 21 juillet 2020, compte tenu de l'accomplissement des formalités légales, lui-même représenté par Monsieur Didier SIMONNET, Premier Adjoint au Maire, en vertu de l'arrêté ASG n° 20.1480 en date du 21 juillet 2020, lui portant délégation de fonctions et de signature, rendu exécutoire le 21 juillet 2020, compte tenu de l'accomplissement des formalités légales,

Ci-après désignée La Ville de Royan,

D'UNE PART,

ET

Monsieur Ismaël GUILLIORIT, domicilié 2 bis Square de la Trémoille à ROYAN (17200),

Ci-après désignée l'Occupant,

D'AUTRE PART,

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La Ville de Royan est propriétaire d'un terrain d'environ 2 000 m², situé square de la Trémoille à Royan, comportant un mini-golf de dix-huit trous, ainsi qu'un bâtiment d'environ 20 m² destiné à l'accueil de la clientèle.

Conformément au Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, une mise en concurrence a été effectuée pour mettre ce mini-golf à la disposition d'un exploitant.

Au terme de cette procédure, la proposition de Monsieur Ismaël GUILLIORIT a été retenue.

Il convient donc de conclure une convention d'occupation du domaine public avec Monsieur GUILLIORIT, qui a pour objet de fixer les modalités selon lesquelles la Ville lui consent l'occupation du site du mini-golf de Pontailac mentionné à l'article 1 « Mise à disposition et désignation » de la présente convention.

IL A ENSUITE ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : MISE A DISPOSITION ET DESIGNATION

La Ville de Royan consent à l'occupation par Monsieur Ismaël GUILLIORIT du site du Mini-golf de Pontailac, situé square de la Trémoille à Royan, tel qu'il figure en rouge sur le plan joint en annexe 1.

Ce site est composé d'un terrain de 2 000 m² sur lequel est implanté un bâtiment d'environ 20 m² destiné à l'accueil de la clientèle.

MISE EN LIGNE LE 29-07-2022

017-211703061-20220317-DDOMCOM22-048-CC
Date de télétransmission : 17/05/2022
Date de réception préfecture : 17/05/2022

L'occupation est consentie à nu.

La Présente convention est conclue intuitu personae. En cours de contrat, il ne sera pas permis à l'Occupant de céder à un tiers les droits qui lui sont conférés par les présentes sans avoir au préalable obtenu l'accord écrit de la Ville.

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Il est expressément rappelé que les espaces occupés constituent des dépendances du domaine public et que compte tenu de cette domanialité et des conséquences qui s'y rattachent, à savoir le caractère précaire et révocable de l'occupation, cette dernière ne saurait en aucun cas constituer un droit à la propriété commerciale, ni conférer à l'Occupant, notamment un droit au maintien dans les lieux, un droit au renouvellement, un droit à indemnité d'éviction.

Le présente convention d'occupation ne confère à l'Occupant aucun droit réel.

La Ville de Royan pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle, afin de vérifier les conditions d'occupation et d'utilisation du site.

L'Occupant est autorisé à percevoir un droit d'entrée selon un tarif affiché de façon apparente, à l'entrée du site.

A l'expiration de la présente convention, quelles qu'en soient les raisons, l'occupant devra libérer les lieux et restituer le site mis à disposition, le tout en bon état d'entretien et de propreté, compte tenu de leur vétusté d'usage.

ARTICLE 2 : DUREE

L'occupation est consentie pour une durée de neuf ans, du 25 mars 2022 au 24 mars 2031.

Aucune reconduction, ou renouvellement tacite, ne sera accordé à l'Occupant.

ARTICLE 3 : CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION

L'Occupant exploite le site sous son entière responsabilité et s'engage à l'entretenir avec soin.

Il s'engage à assurer en permanence la qualité des prestations proposées à la clientèle, conforme à l'image de la Ville de Royan.

Le site ne pourra être utilisé à d'autres fins que celles concourant à la réalisation de l'objet de la présente convention, à moins que l'occupant ait l'accord écrit et préalable de la Ville de Royan.

Les obligations suivantes devront être observées par l'occupant de même que par les personnes qu'il aura introduites ou laissées s'introduire dans les lieux :

- Ils s'interdiront tout acte à caractère raciste, antisémite ou xénophobe et tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens. Ils useront paisiblement de la chose occupée, avec le souci de respecter la tranquillité et le repos du voisinage,
- Ils n'utiliseront pas d'appareils dangereux, ne détiendront pas de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité.

L'Occupant s'engage par avance à n'apposer sur la clôture du site que les affichages réglementaires et obligatoires qui pourraient lui être imposés par les lois et règlements, à l'exclusion de tout autre type d'affichage.

ARTICLE 4 – PROJET D'ETABLISSEMENT DE L'OCCUPANT

MISE EN LIGNE LE 29-07-2022

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20220317-DDOMCOM22-048-CC
Date de télétransmission : 17/05/2022
Date de réception préfecture : 17/05/2022

L'Occupant souhaite développer l'activité du mini-golf, notamment ~~sur des périodes de faible~~ fréquentation :

- Cours de mini-golf pour les débutants ou pour les habitués souhaitant progresser ;
- Privatisation du site pour les comités d'entreprises, les anniversaires et les vins d'honneur de mariage par exemple ;
- Création de prestations pédagogiques à destination des scolaires et des centres aérés ;
- Mise en place d'une exposition historique et photographique retraçant l'histoire du square de la Trémoille jusqu'à la création du mini-golf ;
- Organisation d'un jeu-concours pour les soixante-dix ans du mini-golf (1953 – 2023) : photos d'avant et photos à la date d'anniversaire des 70 ans ;
- Expositions thématiques ;
- Modelage et taille de la végétation du site ;
- Créations originales en bois pour remplacer les bancs et les chaises et réalisation de petites sculptures ;
- Balades pédagogiques arborétum/verger/potager - Balade de saveurs et de senteurs à travers le site – le mini-golf est prétexte à la découverte de son environnement ;
- Faire du site un lieu de référence pour les personnes en situation de handicap.

ARTICLE 5 : TRAVAUX

L'Occupant s'est engagé sur la réalisation des travaux suivants, sous réserves des conditions climatiques, du contexte géopolitique ou sanitaire, de catastrophes naturelles ou en cas de force majeure :

5.1. Bâtiment d'accueil :

- Rénovation de la charpente, des boiseries structurelles et des poutres de soutien (30 juin 2025) ;
- Mise aux normes sécurité de tout le système électrique (30 juin 2024) ;
- Démolition et remise aux normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite) de l'espace toilettes (30 juin 2024) ;
- Peinture de l'ensemble du bâtiment (30 juin 2024).

L'Occupant fera son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux.

5.2. Parcours du mini-golf :

- Rénovation des entourages des parcours (30 juin 2023) ;
- Réalisation de marquages au sol pédagogiques (placement des pieds sur le parcours par exemple) (30 juin 2023) ;
- Développement des thématiques pour chacun des dix-huit trous avec une identité locale ou charentaise (30 juin 2024).

Aucune construction, transformation ou amélioration non prévue au présent article 5 ne pourra être réalisée sur le site sans l'accord écrit et préalable de la ville.

ARTICLE 6 : ENTRETIEN MAINTENANCE ET REPARATIONS

L'Occupant est tenu de pourvoir à la bonne tenue des espaces occupés et de ses abords immédiats.

Il s'engage à mettre en œuvre toutes les mesures préventives ou curatives destinées à éviter la prolifération des insectes, rongeurs et autres espèces nuisibles.

L'Occupant effectuera les travaux d'entretien courant et aura notamment la charge du remplacement éventuel de l'éclairage du site en cas de détérioration.

La clôture du site est constituée d'un grillage que l'Occupant devra entretenir et réparer au besoin. Cette clôture est également constituée d'une haie vive qui devra être taillée et entretenue par l'Occupant. Cette haie ne devra jamais dépasser 1,40 m.

Accusé réception en préfecture
077-211763061-20220317-DDMCM22-048-CC
Date de télétransmission : 17/05/2022
Date de réception préfecture : 17/05/2022

L'occupant fera son affaire personnelle de l'évacuation des déchets verts, qui ne devront pas être entreposés sur le site.

L'occupant aura la charge de l'entretien du portail d'entrée du site et devra procéder à son remplacement en cas de besoin. Il entretiendra également l'entrée du site situé en bordure de l'avenue de Pontailac, sur une profondeur de six mètres environ.

L'Occupant s'engage à rendre le site mis à sa disposition sans dégradation de quelque nature que ce soit, au terme de la durée consentie à l'article 2.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

L'Occupant déclare s'engager dans une démarche de développement durable pour l'exploitation du site, dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur, notamment du Code de l'Environnement.

ARTICLE 8 : PERIODE D'OUVERTURE

Conformément à la proposition de l'Occupant, le mini-golf sera ouvert au public, au minimum, d'avril à novembre de chaque année de 14 h 00 à 19 h 00 en moyenne saison et de 10 h 30 à minuit en haute saison, sous réserve des conditions climatiques.

ARTICLE 9 : REDEVANCE

L'occupation est consentie moyennant une redevance annuelle de 6 000,00 euros.

Cette redevance sera payable trimestriellement, soit 1 500,00 euros, à terme échu. Elle sera versée auprès de Monsieur le Chef de Service Comptable du Centre des Finances Publiques de Royan (108 boulevard de Lattre de Tassigny – 17200 ROYAN), à réception des avis des sommes à payer.

Cette redevance sera révisée annuellement selon l'évolution de l'indice INSEE du Coût de la Construction, l'indice de référence étant celui du 3^{ème} trimestre de l'année 2021 (indice 1886).

L'Occupant a la charge des impôts, contributions et taxes de toutes natures établis ou à établir auxquels donnera lieu le site du mini-golf, y compris ce que la loi met ou mettra à la charge de la Ville en tant que propriétaire.

ARTICLE 10 : RESPONSABILITE

L'Occupant est seul responsable de son fait, de celui de son personnel et des biens dont il a la garde, de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, et survenant :

- Au bâtiment et aux espaces occupés ;
- Aux biens d'équipements, matériels et marchandises de toute nature ;
- Aux personnes physiques, notamment usagers, clients des espaces et toute autre personne circulant dans le site.

L'Occupant s'oblige à informer la Ville de Royan de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre lui, au titre de la responsabilité qui lui incombe.

ARTICLE 11 : ASSURANCES

L'Occupant contractera avant le début d'exploitation, objet de la présente convention, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables les contrats d'assurances suivants :

- Accusé de réception en préfecture
N°7-210000001-DD-2022-048-20
Date de télétransmission : 17/05/2022
Date de réception en préfecture : 17/05/2022
- Une assurance « Responsabilité Civile » garantissant l'Occupant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incombent en vertu du droit commun, en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux immatériels qui en sont la conséquence, causés aux tiers, y compris les clients, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente convention. Les dommages corporels devront être garantis jusqu'à huit millions d'euros ;
 - Un contrat d'assurance « Multi Risques » incluant notamment incendie, explosion, dégâts des eaux, ainsi que le recours des voisins et des tiers garantissant pour leur valeur réelle l'ensemble des lieux occupés (mobiliers et immobiliers).

Les contrats d'assurances souscrits devront préciser :

- Que la Ville de Royan ne pourra en aucun cas être reconnue responsable vis-à-vis de l'Occupant, même pour un vice affectant le bâtiment, défaut d'entretien, ou de surveillance, à l'exception des vices et défaut affectant les bâtiments déjà existants à la date de prise d'effet de la présente convention ;
- Que les compagnies d'assurances ne peuvent se prévaloir de déchéance pour retard dans le paiement des primes de la part de l'Occupant qu'un mois après notification par lettre recommandée avec avis de réception à la Ville de Royan de ce défaut de paiement.

Pour que ces dispositions reçoivent leur plein effet, l'Occupant transmettra une copie de la présente convention aux compagnies d'assurances qui assurent les risques énumérés dans le présent article. Mention de cette remise sera faite dans les polices d'assurances.

L'occupant devra justifier, à chaque demande de la Ville de Royan, l'existence de telles polices d'assurances et le paiement des primes correspondantes.

ARTICLE 12 : CAS DE FIN DE LA CONVENTION

La présente convention cessera de produire ses effets dans les conditions suivantes :

- Si l'Occupant cesse d'avoir besoin des locaux, ou les occupe de manière insuffisante, ou ne bénéficie plus des autorisations et agréments nécessaires à son activité, l'occupation deviendrait automatiquement caduque ;
- A la date d'expiration de la convention prévue à l'article 2 « Durée » ;
- En cas de résiliation ou de retrait de la convention, tel que prévu à l'article 11 « Résiliation – Retrait de l'autorisation ».

ARTICLE 13 : RESILIATION – RETRAIT DE L'AUTORISATION

Il pourra être mis un terme à la présente convention avant la date d'expiration prévue à l'article 2 « Durée », dans les conditions ci-après :

13.1. Résiliation pour faute

La Ville de Royan, à moins que les manquements de l'Occupant ne soient imputables à des circonstances relevant de la force majeure dûment établie et sans préjudice des stipulations de la présente convention, pourra prononcer la résiliation de plein droit du contrat, sans formalité judiciaire, sous la seule réserve d'une mise en demeure dûment motivée et notifiée par lettre recommandée avec avis de réception à l'Occupant et restée sans effet à l'expiration d'un délai d'un (1) mois.

Les redevances payées d'avance par l'Occupant resteront acquises à la Ville de Royan, sans préjudice du droit pour cette dernière de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes dues.

La Ville de ROYAN peut résilier la présente convention de plein droit et sans préavis de trois (3) mois notifié à l'exploitant par lettre recommandée avec avis de réception, en cas :

Accusé de réception enregistré le
04/07/2022 à 17:08:06 - 20220317A-BD-DMC-MZZ-048-CC
Date de rélévance : 17/06/2022
Date de réception préfecture : 17/06/2022

- De non présentation de l'attestation d'assurance du site occupé ;
- De non exercice des activités dans les lieux, objets de la convention ;
- De non-paiement de la redevance d'occupation ;
- Du non-respect par le preneur des clauses établies précédemment d'impératif lié aux missions de service public.

13.2. Résiliation en cas de faillite, de liquidation de biens ou de liquidation judiciaire

La présente convention pourra être résiliée de plein droit par la Ville de Royan et sans aucune indemnité pour l'occupant, en cas de faillite, de liquidation de biens ou de mise en liquidation judiciaire.

13.3. Résiliation en cas de non-réalisation des travaux

Dans le cas où l'Occupant ne respecterait pas ses engagements sur les dates de réalisation des travaux mentionnés à l'article 5, et trois (3) mois après une mise en demeure adressée à ce dernier par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet, la présente convention sera résiliée de plein droit.

13.4. Résiliation par l'Occupant

L'Occupant pourra à tout moment résilier la présente convention, sous réserve de respecter un préavis de six (6) mois, notifié par lettre recommandée avec avis de réception à la Ville de Royan.

Dans ce cas, l'Occupant renonce à toute indemnité en sa faveur.

ARTICLE 14 : ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES – REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. – Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicités définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés sur ce plan ou ce décret. A cet égard, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

II. En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-10 d la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L 145-1 et L 145-2 du Code du Commerce.

III. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables, ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et documents à prendre en compte.

IV. Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 125-2 du Code des Assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Accusé de réception en préfecture
N° 220300001
Date de télétransmission : 17/05/2022
Date de dépôt en préfecture : 17/05/2022

V. En cas de non-respect des dispositions du présent article l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

L'Occupant fera son affaire personnelle de toute question relative à la police de l'environnement pour le site occupé.

En application de l'article L 125-5-IV du Code de l'Environnement, la Ville de Royan déclare qu'à sa connaissance le bien occupé n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des Assurances) et que, par ailleurs, la Ville de Royan n'a pas été elle-même informée d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ARTICLE 15 : DOCUMENTS CONTRACTUELS

La convention est composée du présent document comprenant 7 pages et de deux annexes ci-dessous désignées :

- Annexe 1 : plan du site mis à disposition (1 page) ;
- Annexe 2 : état des lieux photographique (4 pages).

ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile comme suit :

- L'occupant : 2 bis square de la Trémoille - 17200 ROYAN
- La Ville de Royan : 80 avenue de Pontaillac – CS 80218 – 17205 ROYAN Cedex


ARTICLE 17 : LITIGES – JURIDICTION COMPETENTE

Toutes contestations qui naîtraient à propos des présentes, à défaut de conciliation amiable préalable, sont de la compétence exclusive du Tribunal Administratif de POITIERS, sis Hôtel Gilbert - 15 rue de Blossac – Boîte Postale 541 - 86020 POITIERS Cedex (Tél. : 05 49 60 79 19 - Courriel : greffe.ta-poitiers@jjuradm.fr)

Fait à ROYAN, le 17 mars 2022

L'occupant,

Pour la Ville de Royan,
Le Maire,



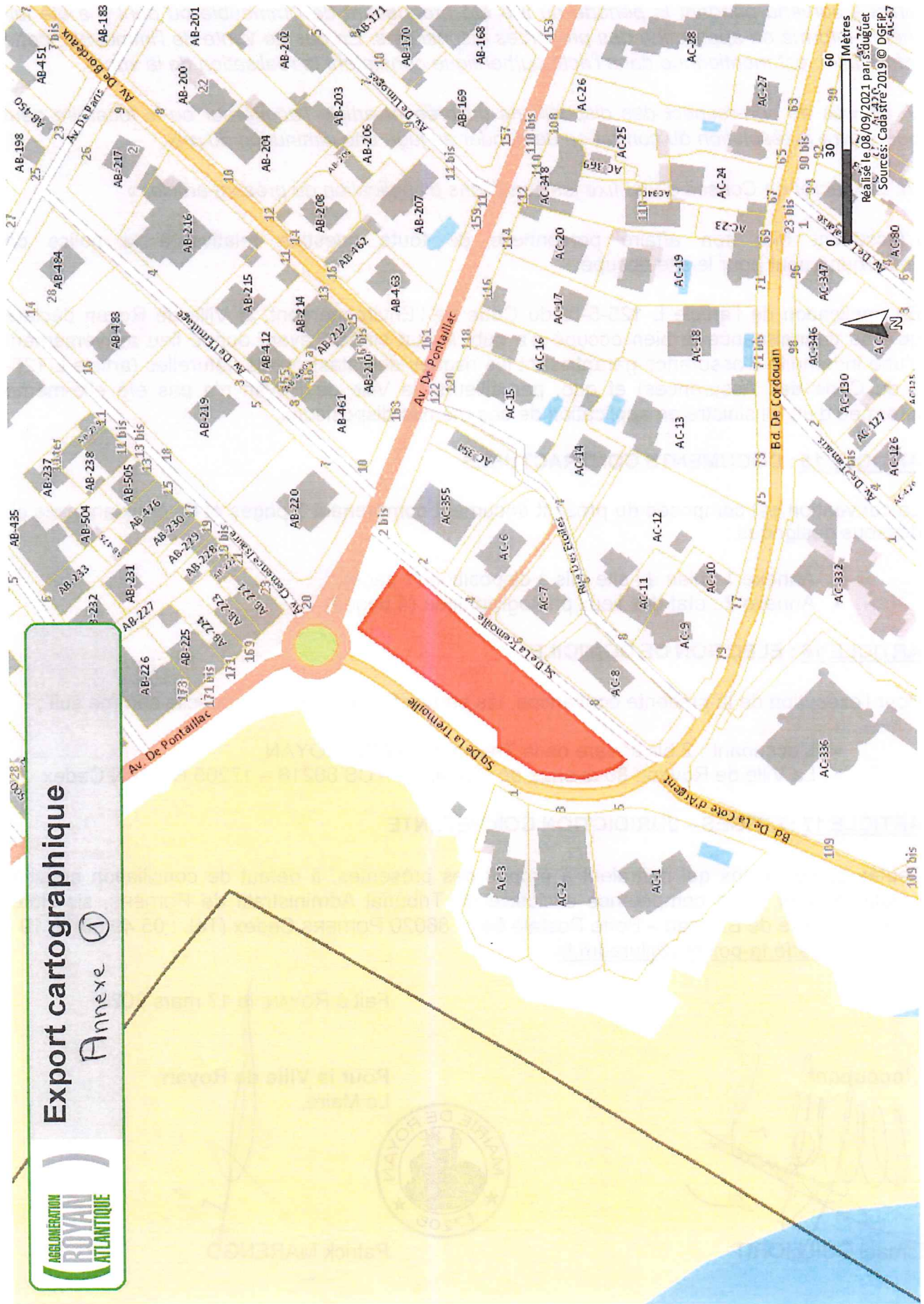
Patrick MARENCO

Le Maire,
Patrick MARENCO

Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 17 mai 2022
Certifié Conforme
Mairie de Royan le
Par délégation du Maire,
Le Directeur Général des Services
HUBERT THOMAS



MISE EN LIGNE LE 29-07-2022



Export cartographique
Annexe 1



MISE EN LIGNE LE 29-07-2022

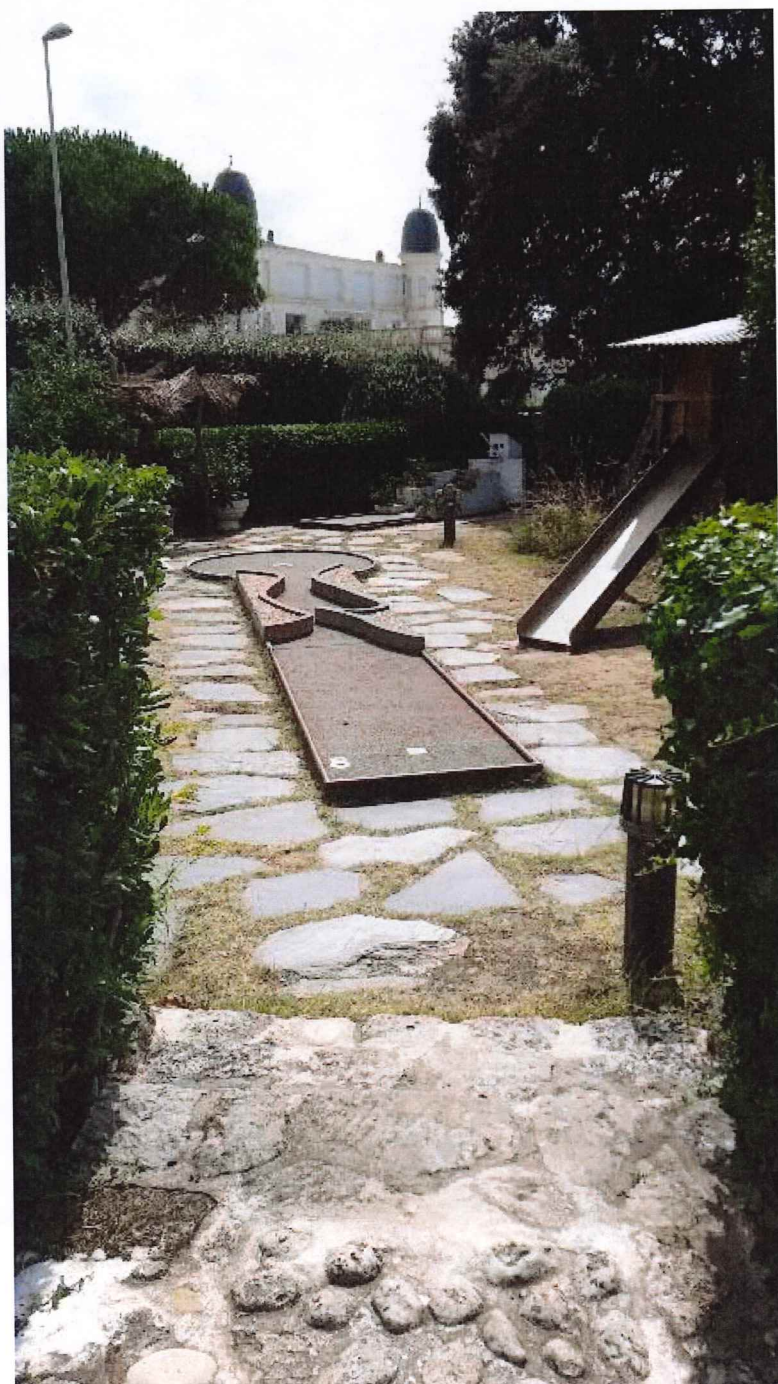
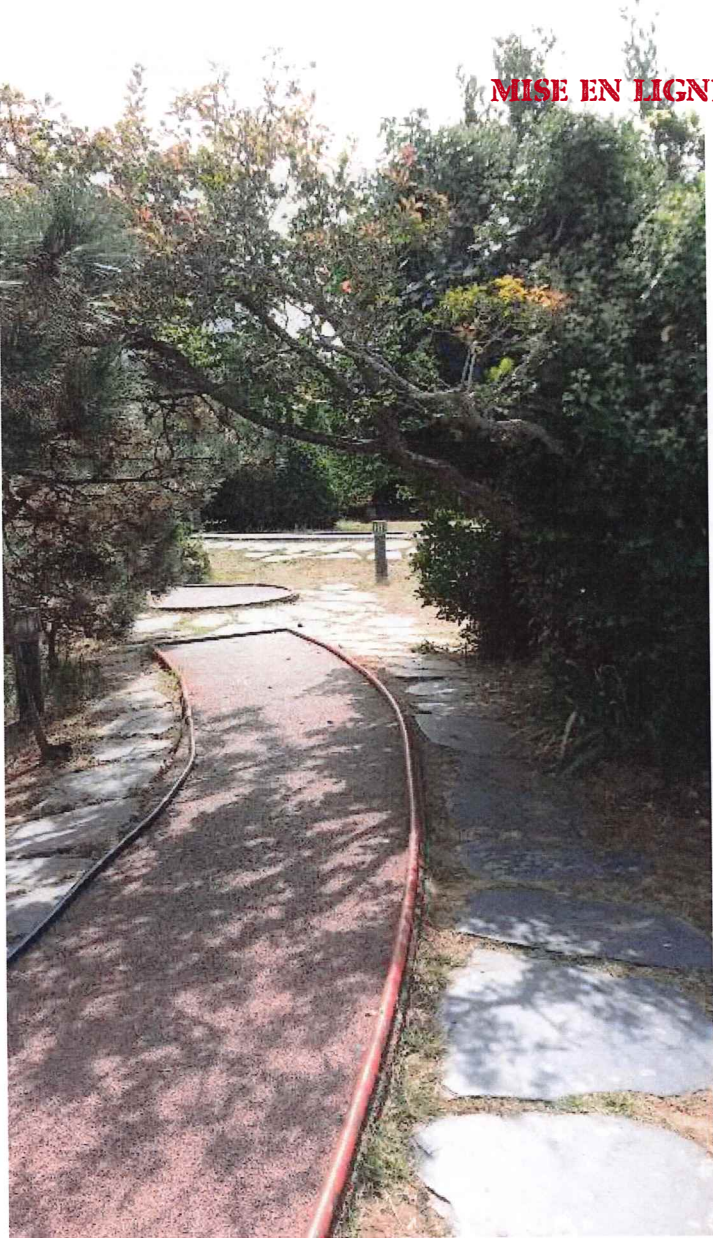
Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20220317-DDOM
Date de télétransmission : 17/05/2022
Date de réception préfecture : 17/05/2022

ANNEXE 2



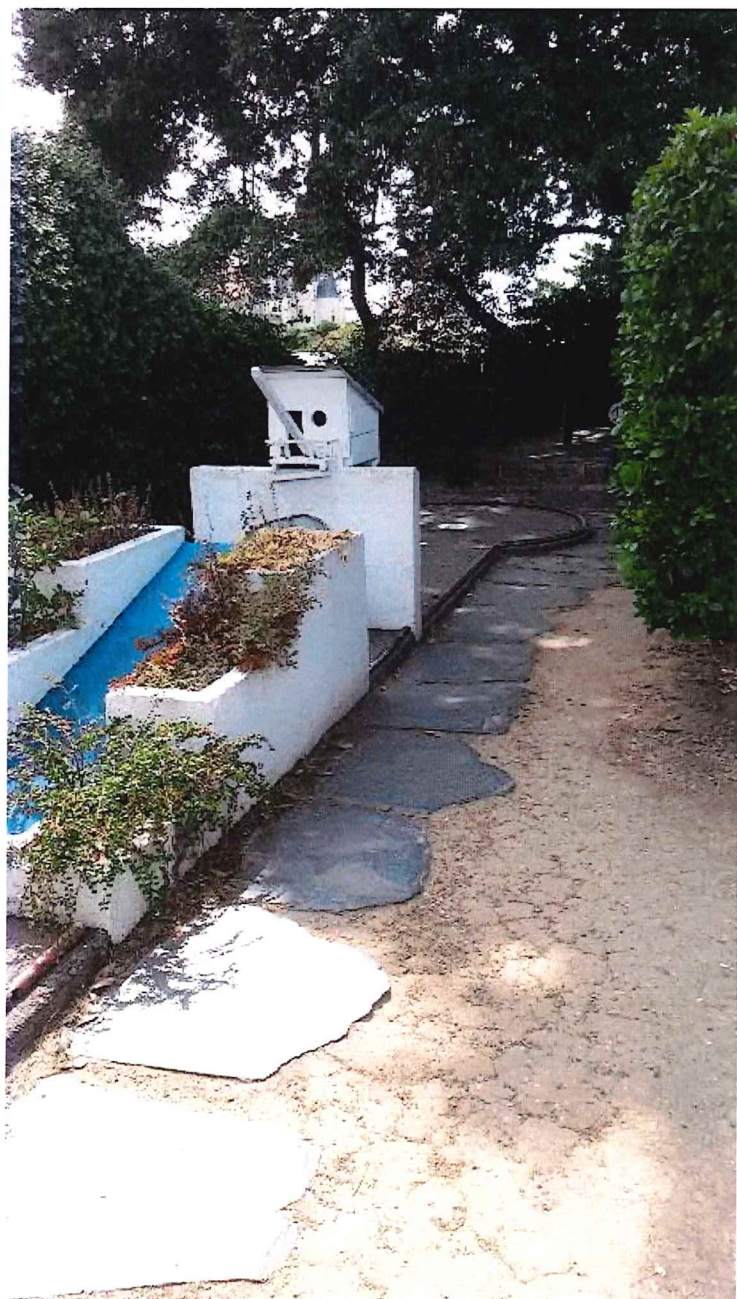
MISE EN LIGNE LE 29-07-2022

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20220317-DDOMCOM22-048-CC
Date de télétransmission : 17/05/2022
Date de réception préfecture : 17/05/2022



MISE EN LIGNE LE 29-07-2022

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20220317-DDOMCOM22-048-CC
Date de télétransmission : 17/05/2022
Date de réception préfecture : 17/05/2022



MISE EN LIGNE LE 29-07-2022

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20220317-DDOMCOM22-048-CC
Date de télétransmission : 17/05/2022
Date de réception préfecture : 17/05/2022

