

**DEPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME**

-----

**ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT**

-----

**CANTON DE ROYAN**

-----

**COMMUNE DE ROYAN**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**N° 12.039**

L'An deux Mille Douze, le 26 mars à 18 h 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Didier QUENTIN, Député-Maire.

**DATE DE LA CONVOCATION**

Le 20 mars 2012

**DATE D'AFFICHAGE**

Le 20 mars 2012

**ETAIENT PRESENTS** : M. QUENTIN, M. GIRAUD, M. SIMONNET, M. BESSON, Mme LECOMTE, M. FILOCHE, Mme WILLMANN, Mme DAUZIDOU, adjoints,

M. CAU, M. CHABASSE, M. COASSIN, M. DENIS, Mme DESCHANP, Mme DOUMECQ, Mme DUMAS, Mme FAUQUET-MOLL, M. GUIARD, M. LABIA, Mme LEFEBVRE, Mme MAIRE, M. MERLE, M. PATRUX, M. PAVON, M. PRUDENCIO, M. REVOLAT, Mme ROY, Mme SERRE, M. SERVIT, conseillers municipaux.

**ETAIENT REPRESENTES** : Mme PELTIER représentée par M. QUENTIN  
Mme CIRAUD-LANOUE représentée par M. SIMONNET  
Mme BARRAUD DUCHERON représentée par Mme SERRE  
M. LAPOUGE représenté par M. GUIARD  
M. MEGLIO représenté par M. GIRAUD

**ETAIT ABSENT-EXCUSE** : Néant

Nombre de conseillers en exercice : 33  
Nombre de présents : 28  
Nombre de votants : 33

Mme Marie-José DOUMECQ a été élue Secrétaire de Séance.

**OBJET** : JARDINS DU MONDE – Signature d'une convention d'occupation du domaine public avec la Société « FLORE, SCIENCES, NATURE »

**RAPPORTEUR** : Monsieur SIMONNET

**VOTE** : POUR : 25  
CONTRE : 5  
ABSTENTIONS : 3

Par une délibération en date du 15 décembre 2011, le Conseil Municipal a décidé de mettre un terme à l'exploitation des Jardins du Monde par la régie à personnalité morale et à autonomie financière " Les Jardins du Monde", avec effet au 31 décembre 2011.

Le service public "Jardins du Monde" a par ailleurs été supprimé.

Par ailleurs, afin de ne pas laisser ce site sans activité, il a été procédé à la publication, le vendredi 16 décembre 2011, d'un avis d'appel à projets concernant la mise à disposition du site des Jardins du Monde à une société devant exploiter, sous son entière responsabilité, une activité de parc de loisirs dans les espaces et bâtiments dits Jardins du Monde.

La date limite de réception des offres a été fixée au lundi 13 février 2012.

Cinq candidats ont déposé un dossier. Ces dossiers ont été examinés, le samedi 18 février 2012, par le groupe de travail dont les membres ont été désignés par le Conseil Municipal du jeudi 15 décembre 2011 : M. Didier QUENTIN, Député-Maire, M. René-Luc CHABASSE, M. Bernard GIRAUD, M. Jacques GUIARD, Mme Marie-Noëlle PELTIER, M. Jean-Bernard PRUDENCIO, M. Pascal REVOLAT, M. Didier SIMONNET, auxquels s'est joint M. Jean-Claude PATRUX, liquidateur de la régie "Jardins du Monde".

A l'issue de l'examen des premières propositions et après avoir demandé des précisions à tous les candidats, il a été décidé, le vendredi 24 février 2012, par le groupe de travail, d'ouvrir les négociations avec les deux candidats dont les propositions ont été jugées les plus intéressantes et capables d'être effectivement mises en œuvre. Ceux-ci ont été reçus par un groupe de travail restreint les mardi 28 et mercredi 29 février 2012, puis par le groupe de travail précité le vendredi 9 mars 2012.

A l'issue de l'examen des projets et des négociations, il est proposé de retenir la candidature de la société FLORE, SCIENCES, NATURE, jugée la meilleure.

La société FLORE, SCIENCES, NATURE sollicite en conséquence une convention d'occupation temporaire du domaine public pour l'exploitation d'un parc de loisirs, dans les espaces et bâtiments dits "Jardins du Monde", pour une durée de vingt-cinq ans. L'activité exercée dans ce parc sera de même nature que celle précédemment pratiquée. Un accent particulier sera mis sur des animations régulières durant les week-ends.

En contrepartie de cette mise à disposition, la société FLORE, SCIENCES, NATURE versera à la ville un loyer annuel de 45 000 euros HT en 2012, de 50 000 euros HT en 2013, de 55 000 euros HT en 2014, révisable pour les années suivantes.

Par ailleurs, la société FLORE, SCIENCES, NATURE s'engage à mettre gratuitement les espaces du parc de loisirs à la disposition de la ville de Royan, pour un maximum de quinze week-ends par an, afin que cette dernière puisse organiser des activités et manifestations, expositions, événements à composante essentiellement d'ordre culturel, ou, dans le cadre de la location ou de prêt de ses espaces, pour toute manifestation officielle et/ou événementielle que la ville de Royan souhaiterait accueillir.

Enfin, la société FLORE, SCIENCES, NATURE demande que soit résiliée l'autorisation d'occupation temporaire du BUTTERFLY BAR, autorisation d'occupation qui avait été accordée pour deux années, 2011 et 2012, à la SARL JAMA17, la société FLORE, SCIENCES, NATURE reprenant à son compte l'activité du BUTTERFLY BAR, seulement pour le jour.

## LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le projet de convention
- Après en avoir délibéré,

### DECIDE

- d'approuver la convention d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public à intervenir avec la société FLORE, SCIENCES, NATURE, pour l'exploitation d'un parc de loisirs, dans les espaces et bâtiments dits "Jardins du Monde", pour une durée de vingt-cinq ans, moyennant un loyer annuel de 45 000 euros en 2012, de 50 000 euros en 2013, de 55 000 euros en 2014, révisable pour les années suivantes, telle qu'elle figure ci-annexée,
- d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation à signer cette convention.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,  
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'accomplissement  
des formalités légales  
le 30 mars 2012

Pour le Député-Maire,  
Et par délégation  
Le Premier Adjoint  
Bernard GIRAUD



DCM n° 12.039

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC :  
EXPLOITATION D'UN PARC DE LOISIRS SUR LE SITE DES  
« JARDINS DU MONDE »**

**ENTRE,**

La Ville de Royan, représentée par son Député-maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération en date du 26 mars 2012 transmise en Sous-Préfecture de Rochefort le 30 mars 2012 et dûment publiée le 29 mars 2012,

Ci-après désigné « *la Ville de Royan* »

**D'UNE PART,**

**ET,**

La Société Flore, Sciences, Nature, au capital de 12.000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Saintes (17) sous le numéro en cours, dont le siège social est sis au n° 66 de l'avenue Daniel Hedde à ROYAN (17200),

Représentée par Madame Stéphanie DURAND, agissant aux présentes,

Ci-après désigné « *l'Occupant* »

**D'AUTRE PART,**

**IL EST ARRETE CE QUI SUIT :**

## CHAPITRE I - CLAUSES GENERALES

### Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles la **Ville de Royan** autorise **l'Occupant** à disposer des espaces déterminés à l'article 2 du présent contrat, et exercer une activité de parc de loisirs.

### Article 2 - DESIGNATION ET MISE A DISPOSITION DES LOCAUX

#### 2.1 Espaces Occupés

Les espaces occupés, objets de la présente convention, sont constitués des bâtiments et espaces suivants :

- 1) un bâtiment d'accueil de 1350 mètres carrés,
- 2) l'ensemble de la serre (1060 mètres carrés),
- 3) le hangar technique (250 m<sup>2</sup>) la serre technique (240 m<sup>2</sup>),
- 4) l'ensemble des jardins et espaces attenants (79.000 m<sup>2</sup>), y compris les Bonsaïs inventoriés en annexe II.

L'ensemble des surfaces mis à disposition est repris aux plans joints.

#### 2.2 Configuration des Lieux

**L'Occupant** déclare connaître parfaitement les lieux et les prendre en l'état, sans aucun recours possible contre la **Ville de Royan** et sans que cette dernière ne puisse être astreinte durant l'exécution de la convention à nuls travaux de quelque nature que ce soit à l'exception de ceux qui incombent normalement au propriétaire.

### Article 3 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de 25 (vingt cinq) années à compter du 30 avril 2012, date d'entrée dans les lieux, sans possibilité de reconduction tacite. Elle prendra fin de plein droit le 29 avril 2037.

### Article 4 - Exclusivité et Etendue

Le bénéficiaire dispose sur le domaine public d'une exclusivité d'occupation du domaine public aux fins d'exploitation d'une activité de parc de loisirs. Au sens de la présente convention, un parc de loisirs est un espace fournissant des activités de loisirs et de divertissements ainsi que toutes les activités annexes permettant une continuité d'accueil du public en journée et en soirée, en ce compris des activités de restauration, sandwicherie, vente de glaces, animations, expositions, manifestations, boutique de souvenirs en lien avec l'activité du parc de loisirs, etc.

Cependant, ne sont pas considérées comme portant atteinte à l'exclusivité d'exploitation dont bénéficie **l'Occupant**, les possibilités pour la **Ville de Royan** d'organiser pour ses besoins propres des activités et manifestations, expositions, événements à composante essentiellement d'ordre culturel, ou dans le cadre de la location ou prêt de ses espaces pour toute manifestation officielle et/ou événementielle que la **Ville de Royan** souhaiterait accueillir.

**L'Occupant** sera averti par la **Ville de Royan**, lors du dernier trimestre de l'année N-1, d'un calendrier listant l'ensemble des manifestations précédemment évoquées qui feront l'objet d'une mise à disposition gratuite par **L'Occupant** pour un maximum de quinze (15) week-ends dans l'année N.

Il est expressément convenu que chaque week-end doit être entendu comme se composant de quatre jours, à savoir deux jours de manifestation, un jour de montage et un jour de démontage.

Ces manifestations seront programmées :

Pour 13 d'entre elles, entre le 15 septembre de l'année N et le 15 avril de l'année N+1.

Pour les 2 autres, durant la période haute saison, pour des manifestations à caractère culturel.

Il est précisé que ces manifestations ne porteront pas atteinte, par leurs natures, à l'image du Parc et ne concerneront que des opérations à caractère non marchand, quand bien même elles favoriseraient des activités non lucratives. Il ne sera pas envisagé, par exemple, des lotos associatifs, kermesses, brocantes, etc., sauf convention particulière de **L'Occupant**.

Le périmètre d'utilisation du Parc à ces occasions sera nettement délimité, la **Ville de Royan** assurant alors la responsabilité de la zone prêtée par **L'Occupant**, de même que le nettoyage et la remise en état des installations utilisées par chaque manifestation après la fin de celles-ci.

#### **Article 5 - CARACTERES DE L'OCCUPATION : Cession et Modifications affectant le Bénéficiaire**

Le bénéficiaire est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les biens qui font l'objet de la présente convention qui continuera à bénéficier de plein droit à toute entité qui viendrait se substituer au bénéficiaire lui-même par fusion, absorption ou même création par le bénéficiaire aux fins d'exploitation de la présente convention à condition alors de détenir intégralement les droits de cette nouvelle entité, sous réserve de l'agrément de la ville.

Cette convention étant conclue intuitu personae, toute cession partielle ou totale du contrat, tout changement de cocontractant ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une autorisation préalable et écrite de **la Ville de Royan**.

En l'absence d'une telle autorisation, les conventions de substitution sont entachées de nullité absolue et la convention d'occupation sera résiliée de plein droit.

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

La présente convention d'occupation ne confère à **L'Occupant** aucun droit réel.

## **Article 6 - SOUS TRAITANCE**

Aucune forme de sous exploitation ne sera autorisée sans accord écrit et préalable de **la Ville de Royan**, sauf à ne faire appel que de façon ponctuelle à des intervenants extérieurs exclusivement en lien avec les activités du site pour compléter et diversifier ses propres offres de loisirs, hors les métiers de bouche, et sous la condition que de telles interventions extérieures n'excèdent pas une période de six mois par année civile, au-delà de laquelle l'accord écrit et préalable de **la Ville de Royan** sera nécessaire. Toutefois, cet accord écrit et préalable devra être obtenu pour le cas d'une intervention extérieure qui prendrait place deux années consécutives respectant la condition précédente, et donc au plus tard avant le début de la deuxième année civile.

## **CHAPITRE II - REALISATION ET FINANCEMENT DES AMENAGEMENTS**

### **Article 7 - REALISATION A LA CHARGE DE L'OCCUPANT**

**L'Occupant** fera son affaire des travaux nécessaires à la remise en état et à la remise aux normes des bâtiments et équipements existants tels qu'inclus dans les espaces occupés.

**L'Occupant** devra fournir à l'issue de ces travaux les attestations de conformité délivrées par un bureau de contrôle compétent.

Il appartiendra à **L'Occupant** de prendre toutes les dispositions nécessaires en matière de sécurité et de protection de la santé des travailleurs (CSPS).

### **Article 8 - DATE D'OUVERTURE AU PUBLIC**

**L'Occupant** s'engage à mettre en œuvre les travaux d'aménagement et d'équipement nécessaires afin de permettre une ouverture au public du parc de loisirs le plus tôt possible et au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2012.

### **Article 9 - FINANCEMENT DES TRAVAUX**

Tous les travaux d'aménagement et d'équipement, ainsi que leurs études, seront entièrement pris en charge par **L'Occupant**.

## **CHAPITRE III - CONDITIONS D'EXPLOITATION**

### **Article 10 - PRINCIPES GENERAUX**

**L'Occupant** exploite, sous son entière responsabilité, l'activité de parc de loisirs dans les espaces objets de la convention d'occupation.

**L'Occupant** s'engage à assurer en permanence une qualité des prestations proposées à la clientèle conforme à l'image de la **Ville de Royan**.

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

**L'Occupant** fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation d'un parc de loisirs ainsi que les droits et brevets, marques et licences, en rapport avec son activité.

L'exploitation des espaces occupés devra être assurée dans le respect des réglementations applicables à la sécurité publique, à l'hygiène alimentaire et sanitaire.

## **Article 11 - OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT RELATIVES AUX LOCAUX NECESSAIRES A L'EXPLOITATION**

### **11.1 Mobilier et Matériel**

L'ensemble de l'équipement du parc de loisirs est à la seule charge de **L'Occupant**.

**L'Occupant** est tenu de pourvoir au bon entretien pendant toute la durée de la convention des Bonsaïs que la **Ville de Royan** lui consent en dépôt.

### **11.2 Destination des Locaux - Modification des Installations**

Le titulaire s'engage à respecter la destination des espaces occupés et ne peut, sans accord préalable et écrit de **la Ville de Royan**, modifier en tout ou partie cette destination, ni exercer dans les locaux ou faire exécuter par qui que ce soit aucune autre activité que celle prévue par la convention d'occupation.

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppressions d'installations fixes et équipements mobiliers, un état des lieux contradictoire devra être établi et **la Ville de Royan** devra être informée des nouvelles réalisations envisagées.

### **11.3 Entretien et Nettoyage**

Dans tous les espaces occupés, le titulaire est tenu de pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats.

**L'Occupant** devra prendre toute disposition nécessaire pour éviter l'apparition d'insectes et de rongeurs.

**L'Occupant** ne sera cependant pas tenu pour responsable de la présence d'insectes ou rongeurs provenant des propriétés voisines ou du domaine public voisin.

Il s'engage néanmoins à mettre en œuvre au même titre que les propriétaires voisins, qu'ils soient privés ou publics, les mesures préventives ou curatives destinées à éviter la prolifération des insectes, rongeurs et autres espèces nuisibles.

### **11.4 Maintenance et Réparation**

Le titulaire assurera la maintenance technique de tous les équipements des espaces occupés, de manière à ce qu'ils puissent assurer en permanence l'usage auquel ils sont destinés. Particulièrement, **L'Occupant** doit maintenir les installations de filtrations de l'air dans un parfait état et prendre toutes les dispositions permettant de limiter la propagation des odeurs.



Le bénéficiaire ne sera cependant pas tenu pour responsable des conséquences des désordres pré-existants ou consécutifs à la réalisation ou conceptions des bâtiments ou équipements existants.

La maintenance des équipements de détection incendie à l'intérieur de l'espace occupé sera pris en charge par ***l'Occupant***.

D'une manière plus générale, ***l'Occupant*** est chargé de prendre en charge toutes les dépenses d'entretien courant et les réparations dites locatives (au sens du Code Civil) ainsi que tous travaux nécessaires pour maintenir les locaux occupés en bon état d'entretien et d'usage. Dans la mesure où de grosses réparations seraient rendues nécessaires par la faute ou la négligence de ***l'Occupant***, ces dernières seraient mises à sa charge.

Le titulaire devra diligenter à ses frais l'ensemble des vérifications réglementaires par les organismes compétents pour toutes les nouvelles réalisations immobilières et mobilières, et pour celles existantes, les soumettre aux nouvelles vérifications ou contrôles qui pourraient devenir exigibles.

***L'Occupant*** devra transmettre, sur demande de ***la Ville de Royan***, les justificatifs de ces différentes vérifications.

### **11.5 Carences**

En cas de carence de ***l'Occupant*** dans son obligation générale d'entretien et de réparation des espaces occupés, ***la Ville de Royan*** se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office aux frais du titulaire des travaux urgents mettant en péril la pérennité du site, après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai de 15 jours, ramené à un jour en cas de risque pour le public ou de nuisance.

Ce sera également le cas concernant l'obligation générale d'entretien et de réparation de toute sorte pour les constructions et équipements nouvellement réalisés.

### **11.6 Butterfly Bar**

La ***Ville de Royan*** a consenti pour l'année 2012 une occupation du domaine public à la SARL JAMA 17 pour l'exploitation du bar de nuit « Butterfly Bar » (190 m2).

Néanmoins :

- considérant l'incompatibilité de coexistence d'un bar indépendant, à l'intérieur de l'enceinte d'accès payant du Parc,
- considérant l'incompatibilité des heures d'ouverture de ces deux sites,
- considérant l'incompatibilité d'activité entre les objectifs et l'axe dans lequel se situe le projet de ***l'Occupant***, d'une part, l'image du bar d'autre part,
- considérant les risques présentés par le Bar, susceptibles de ne pouvoir être correctement définis, et d'entraîner, de facto la responsabilité de ***l'Occupant***,
- considérant les efforts commerciaux qu'aura à supporter ***l'Occupant*** et dont le Bar bénéficierait ***pro des***,  
il est mis fin à cette activité de nature à générer des difficultés juridiques et économiques, la ***Ville de Royan*** faisant son affaire de la dénonciation de la convention autorisant l'exploitation du bar Butterfly par la SARL JAMA 17.

**L'Occupant** entend toutefois poursuivre l'exploitation de vente de restauration et de boissons, à son propre compte et sous sa responsabilité, laquelle sera ouverte au public aux mêmes dates et aux mêmes horaires que le parc.

En conséquence, la licence IV attachée ne sera transférée à l'Occupant qu' à compter de l'effectivité de la résiliation de la convention d'occupation temporaire avec le Butterfly Bar.

## **Article 12 - OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT RELATIVES AUX LOCAUX**

### **12.1 Signalisation - Publicité - Décoration**

- a) **L'Occupant** s'engage à n'exercer qu'une promotion de qualité des espaces et activités, sans nuire à la cohérence du site,
- b) Les documents promotionnels et affichages divers liés à l'exploitation du site, ainsi que la signalisation intérieure de l'ensemble des espaces occupés y compris l'enseigne de **L'Occupant** sont à la charge de **L'Occupant**.

Néanmoins, les panneaux, enseignes, actuellement existants pour désigner et signaler l'emplacement du parc des Jardins du Monde sont conservés aux frais et charges de **la Ville de Royan**, à l'exception du changement de la signalétique à la charge de l'occupant.

### **12.2 - Ouverture et Fermeture des Espaces Occupés**

**L'Occupant** devra organiser l'accès de sa clientèle au site occupé.

**L'Occupant** s'engage à ouvrir ce parc de loisirs au public a minima pendant les périodes suivantes :

- du 1<sup>er</sup> avril à la fin des vacances scolaires de la Toussaint
- du premier week-end de décembre à la fin des vacances scolaires de Noël

### **12.3 - Fonctionnement des Espaces**

Les modalités de fonctionnement des différents espaces du site restent à la charge de **L'Occupant**.

## **Article 13 - OBSERVATION DES LOIS, REGLEMENTS, CONSIGNES PARTICULIERES ET MESURES DE POLICE**

Le titulaire est tenu de se conformer à toute disposition législative ou réglementaire applicable à son activité ainsi qu'à toutes consignes générales ou particulières permanentes ou temporaires qui seraient mises en vigueur par **la Ville de Royan**, dans le cadre de l'exercice de son pouvoir de police.

**L'Occupant** devra également se conformer à la législation en vigueur en matière de dépôt des matières dangereuses.

En aucun cas, le titulaire ne pourra réclamer à **la Ville de Royan** une indemnité ou une réduction de redevance au motif que son activité commerciale subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements, arrêtés ou consignes visés au présent article, à l'exception de ceux qui auraient pour conséquence d'empêcher ou d'interdire l'exploitation du parc de loisirs.

## CHAPITRE IV - PERSONNEL

### Article 14 - PERSONNEL RECRUTE PAR LA SOCIETE

L'ensemble du personnel ainsi que leur affectation est à la charge de *l'Occupant*.

## CHAPITRE V - CLAUSES FINANCIERES

### Article 15 - REDEVANCE GLOBALE

#### 15.1 - Redevance

En contrepartie de la convention d'utilisation des espaces, *l'Occupant* versera à *la Ville de Royan* une redevance annuelle de 50.000 euros H.T. pour l'année 2013, puis 55 000 € H.T. à partir de l'année 2014.

Toutefois, afin de tenir compte des conditions tardives de mise en œuvre des présentes, la première annuité sera ramenée à 45.000 euros H.T.

Il est d'ores et déjà prévu que cette redevance pourra évoluer au cas où la ville serait apporteuse d'activités de loisirs non prévues par *l'Occupant*, ce dernier devra donner son accord pour les accueillir et la redevance sera modifiée pour tenir compte à la fois de cet apport et des travaux éventuels, nécessaires pour les accueillir.

La redevance sera actualisée chaque année par application du pourcentage d'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'actualisation s'effectuera le 31 août de chaque année à partir de l'année 2014.

### Article 16 - MODALITES DE PAIEMENT

La redevance forfaitaire calculée selon les dispositions de l'article 15.1 sera versée en deux fois : la première moitié au 15 juillet et la deuxième moitié fin septembre de chaque année.

Toutefois, afin de tenir compte des conditions tardives de mise en œuvre des présentes, la première échéance de 2012 sera mise en paiement le 15 septembre 2012, la seconde le 15 décembre 2012.

### Article 17 - CHARGES DE FONCTIONNEMENT

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

L'ensemble des contrats de consommation et compteurs seront transférés à *l'Occupant*.

## **Article 18 - IMPOTS ET TAXES**

***L'Occupant*** acquitte directement les impôts de toute nature auxquels il peut être assujéti du fait de son exploitation et de l'utilisation donnée pendant la durée de l'occupation, aux locaux occupés, et notamment les impôts immobiliers, patentes, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs, perçus soit par ***la Ville de Royan***, soit par toute autorité publique.

***L'Occupant*** devra en outre rembourser à ***la Ville de Royan***, en sus des frais prévus, tous les impôts auxquels est ou viendrait à être assujéti par suite de constructions, aménagements et installations qui pourraient y être effectués, ***la Ville de Royan***. ***L'Occupant*** devra prendre à sa charge la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la redevance spéciale.

***La Ville de Royan*** conserve la charge de la taxe foncière dans sa totalité.

## **CHAPITRE VI - RESPONSABILITES ET ASSURANCES**

### **Article 19 - 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, ainsi que de toute dégradation survenant, par ou à l'occasion de travaux d'aménagement réalisés conformément au chapitre 2, par et ou à l'occasion de l'occupation des espaces et survenant :

- au bâtiment, aux espaces occupés et à leurs dépendances,
- 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.

***La Ville de Royan*** est dégagée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériels ou marchandises dans les locaux mis à la disposition du titulaire ainsi qu'en cas d'accident survenus aux usagers desdits locaux ou aux personnels employés par le titulaire.

Le titulaire s'oblige à informer ***la Ville de Royan*** de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre ce dernier, au titre de la responsabilité qui lui incombe.

***La Ville de Royan*** est seule responsable, pendant la durée d'exécution du contrat du bon achèvement, de la solidité et de l'étanchéité des ouvrages existants à la prise d'effet de la convention.

***L'Occupant*** sera de son côté seul responsable du bon achèvement et de la solidité des ouvrages, qu'ils soient immobiliers ou mobiliers qui peuvent être amenés à être réalisés postérieurement à la signature de la présente convention.

## **Article 20 - ASSURANCES**

**L'Occupant** doit contracter avant l'exploitation du parc de loisirs, objet de la présente convention, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les contrats d'assurances suivants :

- une assurance responsabilité civile garantissant **L'Occupant** contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber 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. La garantie pour les dommages corporels doit être illimitée et pour les dommages matériels et immatériels de 3.500.000 euros minimum.
- un contrat d'assurance multi risques incluant notamment incendie, explosion, foudre, dégâts des eaux, ainsi que le recours des voisins et des tiers garantissant pour leur valeur réelle le matériel, le mobilier et d'une manière plus générale le contenu des locaux qui lui appartient avec abandon de recours contre **la Ville de Royan** et ses assureurs.
- une assurance perte d'exploitation couvrant entre autres les redevances dues à **la Ville de Royan** sur les bases du mois en cours et les pertes d'exploitation du bénéficiaire avec clause de non recours contre **la Ville de Royan**.
- les polices d'assurances de « dommage obligatoire » en application de la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction pour les nouveaux équipements et constructions qui pourraient être réalisés.

D'une façon plus générale, les contrats d'assurances souscrits devront préciser :

- que **la Ville de Royan** ne pourra en aucun cas être reconnue responsable vis-à-vis du bénéficiaire, même pour un vice affectant le bâtiment, défaut d'entretien, ou de surveillance, à l'exception des vices et défauts 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 à **la Ville de Royan** de ce défaut de paiement,
- pour que les dispositions de la présente reçoivent leur plein effet, copie en bonne et due forme de la convention est remise aux compagnies d'assurances qui assurent les risques énumérés dans le présent article. Mention de cette remise est faite dans les polices d'assurance.

**L'occupant** doit adresser à **la Ville de Royan** les polices qui lui seront proposées dans les 8 jours suivant leurs souscriptions.

Le bénéficiaire acquitte les primes d'assurances exclusivement à ses frais et doit justifier de leurs paiements sur demande de **la Ville de Royan**.

Les risques assurés devront faire l'objet d'une réactualisation tous les 3 ans.

La communication de ces justificatifs n'engage aucunement la responsabilité de **la Ville de Royan** pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue ou le montant des polices s'avérerait insuffisant.

## CHAPITRE VII - SANCTIONS ET MESURES D'URGENCE

### **Article 21 - SANCTIONS PECUNIAIRES : Les Pénalités**

Dans les cas prévus ci-après, des pénalités pourront être prononcées à l'encontre du titulaire, sans préjudice, s'il y a lieu, de toute demande de dommages et intérêts ou de l'application des mesures visées par l'article 24.

#### **21.1 - Défaut d'exécution**

En cas de manquement aux prescriptions de l'autorisation d'occupation du domaine public, sauf cas de force majeure, de destruction totale des locaux ou de retard imputable à **la Ville de Royan**, des pénalités seront appliquées sans mise en demeure du titulaire, notamment dans les hypothèses suivantes :

- interruption totale ou partielle de l'exploitation durant les périodes où elle est prévue à l'article 12.2 du chapitre III,
- retard de paiement en ce qui concerne la redevance.

Ces pénalités s'élèvent à 1.000 euros HT par jour de manquement constaté.

#### **21.2 - Retard de Communication des Attestations d'Assurances**

En cas de retard dans la communication à **la Ville de Royan**, dans le délai imparti, des documents dont la production est requise par l'article 20 de la présente convention, le titulaire versera à **la Ville de Royan** des pénalités dont le montant est de 10 % de la (des) prime(s) correspondant à la police en cause.

Elles sont dues après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans réponse à l'expiration d'un délai de trente jours.

### **Article 22 - MESURES D'URGENCE**

Outre les mesures prévues par l'article 24, **la Ville de Royan** se réserve le droit de prendre d'urgence, en cas de carence grave du titulaire dans l'exécution de ses obligations contractuelles, toutes mesures qui s'imposent, y compris la fermeture temporaire des espaces occupés (sous réserve de faire établir préalablement un constat contradictoire en présence de l'un des représentants du titulaire).

Les conséquences financières des mesures prises à ce titre par **la Ville de Royan** sont à la charge du titulaire, sauf cas de force majeure ou sauf destruction totale ou partielle des locaux ou retard imputable à **la Ville de Royan**.

## CHAPITRE VIII - FIN DE LA CONVENTION

### Article 23 - CAS DE FIN DE LA CONVENTION

Le présent contrat cesse de produire des effets dans les conditions prévues aux articles ci-après :

- à la date d'expiration du contrat prévue à l'article 3,
- en cas de résiliation ou de retrait de la convention.

D'une manière générale, ***l'Occupant*** s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires ou à laisser prendre toutes mesures jugées nécessaires par ***la Ville de Royan*** pour faciliter le passage progressif du présent contrat de convention d'occupation vers une autre modalité de gestion, ou vers la désignation d'un nouvel exploitant.

Il est convenu que ***l'Occupant*** devra remettre à ***la Ville de Royan*** :

- l'ensemble des aménagements immobiliers auxquels il a procédé, conformément aux dispositions du chapitre 2,
- l'ensemble des équipements de restauration ainsi que l'ensemble des équipements et matériels des espaces occupés qui auront été financés par ***la Ville de Royan***.

La remise à ***la Ville de Royan*** s'effectue sans indemnités.

Six mois avant l'expiration du contrat, ***la Ville de Royan*** et le titulaire arrêtent, au vu d'un état des lieux établi contradictoirement, les travaux de remise en état qu'il appartiendra au titulaire d'exécuter à ses frais.

Par remise en état, on entend :

- remise en état de bon fonctionnement des aménagements immobiliers ou paysagers effectués
- remise en état d'origine des infrastructures auxquelles ***l'Occupant*** aurait fait subir des modifications et que la ville ne souhaite pas voir maintenues.

Si les travaux de remise en état ne sont pas exécutés à l'expiration du délai imparti par ***la Ville de Royan***, celle-ci pourra faire procéder d'office, et aux frais de ***l'Occupant***, à leur exécution par l'entrepreneur de son choix.

### Article 24 - Résiliation - Retrait de l'Autorisation

Il pourra être mis un terme au contrat avant la date d'expiration prévue par l'article 3 dans les conditions prévues ci-après :

#### **24.1 - Résiliation pour Faute**

***La Ville de Royan***, à moins que les manquements du bénéficiaire 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 accusé de réception au titulaire et restée sans effet à l'expiration d'un délai de un mois.

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

Toutefois, le constat contradictoire prévu à l'article 25 est effectué à la date de départ notifié par **la Ville de Royan** dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant la résiliation pour faute.

## **24.2 - RETRAIT POUR MOTIFS TIRES DE L'INTERET GENERAL**

**La Ville de Royan** peut mettre fin à la présente avant son terme normal pour des motifs tirés de l'intérêt général.

La décision ne peut prendre effet qu'après un délai de trois mois à compter de la date de notification adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au siège social de **l'Occupant**.

Dans le cas où il serait fait application des dispositions prévues à l'article 24.3.1, le constat contradictoire prévu à l'article 25 s'effectuera à la date de départ du titulaire telle que notifiée par **la Ville de Royan** dans la lettre recommandée avec accusé de réception de résiliation.

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

- partie non amortie des travaux d'aménagement et équipements pris en charge par le titulaire au titre du chapitre II du contrat,
- partie non amortie des matériels mis en service par le titulaire pour les besoins de l'exploitation des espaces occupés,
- prix des stocks que **la Ville de Royan** souhaiterait éventuellement racheter,
- montant des pénalités liées à la résiliation anticipée des contrats de prêts,
- frais liés à la rupture des contrats de travail qui devraient nécessairement être rompus à la suite de cette résiliation dans le cas où la poursuite de ces contrats ne pourrait être prévue chez le nouveau prestataire.

## **24.3 - Autres Cas de Résiliation**

### **24.3.1 - Résiliation par la Ville de Royan**

**La Ville de Royan** pourra résilier de plein droit la convention d'occupation sans formalité judiciaire dans les cas suivants :

- en cas de mise sous séquestre et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, lorsque, au terme d'un délai de trois mois à compter du premier jour d'une mise sous séquestre, le titulaire n'a pas démontré qu'il était à même d'assumer à nouveau ses obligations,
- lorsque après mise en liquidation judiciaire, l'administrateur judiciaire ou le liquidateur a renoncé à poursuivre l'exécution de la convention d'occupation, soit explicitement, soit implicitement, après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans réponse pendant un délai de 1 mois.



Dans tous les cas, avant même de prononcer la résiliation de la convention, **la Ville de Royan** invite le titulaire à présenter ses observations écrites dans un délai de 1 mois.

Il sera fait application des dispositions prévues ci-dessus étant précisé que le constat contradictoire s'effectuera à la date de départ qui sera notifiée par **la Ville de Royan** dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant la résiliation de la convention.

#### **24.3.2 - Résiliation par l'Occupant**

**L'Occupant** peut à tout moment résilier la présente convention à l'issue d'une période minimale de quatre ans, sous réserve de respecter un préavis de six mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas, le bénéficiaire renonce à toute indemnité en sa faveur y compris toute indemnité de rachat de ses investissements et remet à **la Ville de Royan** les aménagements, équipements et matériels ainsi que prévu à l'article 25 en cas de fin de la convention.

### **CHAPITRE IX - DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **Article 25 - ETAT DES LIEUX**

Lors de l'entrée du bénéficiaire seront joints aux présentes un état des lieux dressé contradictoirement entre **la Ville de Royan** et **l'Occupant**, ainsi qu'un inventaire estimatif préalable des objets mobiliers.

Cet état des lieux et l'inventaire seront joints en annexe de la convention.

Les mêmes opérations seront effectuées lors de l'expiration de la convention, pour quelque cause que ce soit.

La comparaison des états des lieux et des inventaires servira, le cas échéant, à déterminer les travaux de remise en état et à fixer les indemnités correspondantes qui seront mises à la charge du bénéficiaire.

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou mobiles, de matériel et de mobilier effectuées ou imposées par **la Ville de Royan**, des états des lieux et des inventaires complémentaires seront établis en tant que de besoin.

#### **Article 26 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente convention, le bénéficiaire fait élection de domicile en son siège social et **la Ville de Royan** en l'Hôtel de Ville, 80 avenue de Pontaillac -17205 ROYAN Cedex

**Article 27 - DOCUMENTS CONTRACTUELS**

La convention se compose des présents documents et de ses annexes ci-après désignées :

- les plans (article 2.1),
- l'état des lieux et l'inventaire (article 25), lesquels seront annexés aux présentes,
- l'annexe n° I « Droits d'usage de la marque »,
- l'annexe n° II relative à l'inventaire.

**Article 28- REGLEMENT DES LITIGES**

Les litiges relatifs à la présente convention seront soumis au Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Royan, le 2 avril 2012  
*en deux exemplaires originaux*

Pour la Société Flore, Sciences, Nature,  
La Gérante,

Pour la Ville de Royan,  
Le Député-Maire,

Stéphanie DURAND

Didier QUENTIN

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'accomplissement  
des formalités légales  
le 3 avril 2012

## ANNEXE I

-----

### **Droit d'usage de la marque « JARDINS DU MONDE »**

Il est rappelé que la **Ville de Royan** est propriétaire de la marque « JARDINS DU MONDE » pour l'avoir déposée auprès de l'Institut National de la Propriété Industrielle.

Cette marque est mise à disposition de ***l'Occupant*** qui en aura le droit d'usage dans ses documents commerciaux, publicitaires et promotionnels, sur toutes formes de supports, y compris pour les produits dérivés qu'il déciderait de réaliser pour la promotion du parc.

La **Ville de Royan** défendra la marque contre toute usurpation ou atteinte au droit de la propriété, et de façon générale aura la charge d'assurer au bénéficiaire un usage paisible de la marque.

***L'Occupant***, par la qualité de ses prestations ne portera pas atteinte à la qualité de la marque et concourra par son activité au maintien de sa réputation.

En contrepartie de ce droit d'usage, ***l'Occupant*** consent à la gratuité de la mise à disposition des locaux tels que mentionnée à l'article 4 de la convention.

Pour la Société Flore, Sciences, Nature,  
La Gérante,

Pour la Ville de Royan,  
Le Député-Maire,

Stéphanie DURAND

Didier QUENTIN

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'accomplissement  
des formalités légales  
le 3 avril 2012

## ANNEXE II

### INVENTAIRE

-----

La Ville de Royan a procédé à un relevé d'inventaire, dont le chiffrage à valeur vénale a été établi.

Le Bénéficiaire propose, la Ville de Royan accepte, qu'il soit convenu les éléments suivants :

- **Le matériel et les mobiliers liés à l'exploitation du Parc** demeureront la propriété de la Ville de Royan qui, au regard du lien avec le parc, confiera ce matériel ainsi que le mobilier, en dépôt auprès du Bénéficiaire. Il en sera dressé un état, le Bénéficiaire s'engageant à la maintenance en état du matériel et du mobilier, dans la limite de l'usure normale d'usage et de l'obsolescence technologique.

- **La collection de bonsaïs** fait l'objet de l'article 11.1

- **Les marchandises du stock boutique** sont considérées pour 50% d'entre elles démodées, avec une DLV ou une DLC courte, dépareillées ou dégradées, et par conséquent sans valeur

- Pour l'excédent, en considération des modalités d'achat du Bénéficiaire, il est offert une offre globale de reprise forfaitaire de 3.500 euros HT, payable le 1<sup>er</sup> septembre 2012.

Pour la Société Flore, Sciences, Nature,  
La Gérante,

Pour la Ville de Royan,  
Le Député-Maire,

Stéphanie DURAND

Didier QUENTIN

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'accomplissement  
des formalités légales  
le 3 avril 2012

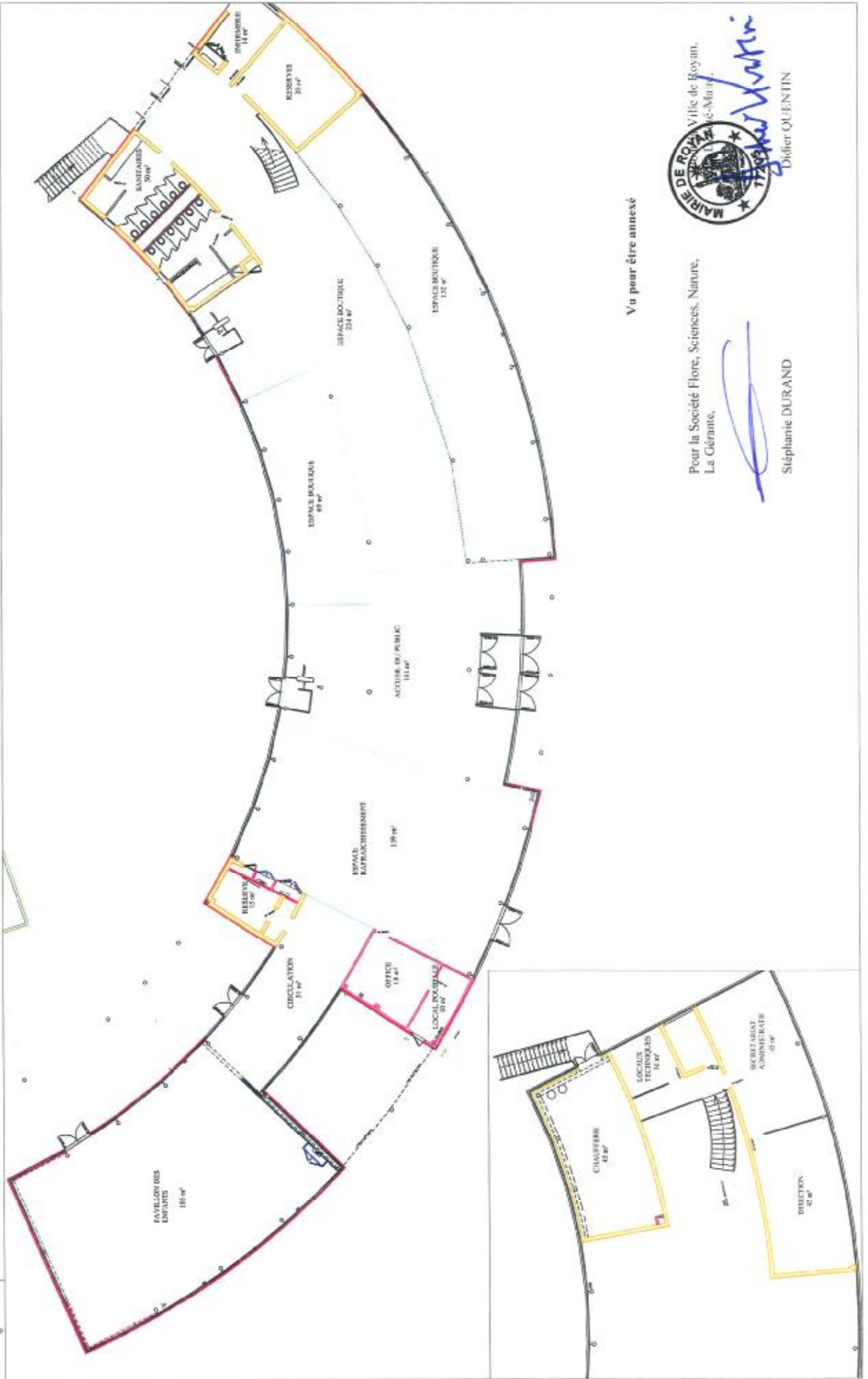




# JARDINS DU MONDE - VUE EN PLAN

## RDC ET ETAGE

Echelle 1/200



Vu pour être annexé



Pour la Société Flore, Sciences, Nature,  
La Gérante,

*Stéphanie Durand*

Stéphanie DURAND

Docteur QUENTIN

Mairie de Royan,  
17300 Royan



# JARDINS DU MONDE PLAN MASSE

Vu pour être annexé

Pour la Société Flore, Sciences, Nature,  
La Géante.



Pour la Ville de Royan,  
Le Maire.

*Marie-Victoire*  
Maire  
Maire QUENTIN

Stéphanie DURAND



1 - Bât. Accueil

2 - Atrium

3 - Restaurant

4 - Hangar technique

5 - Serres techniques

Echelle 1/1000

