

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 15.156

L'An deux Mille Quinze, le 14 décembre, à 18 h 00, 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 8 décembre 2015

DATE D'AFFICHAGE

Le 8 décembre 2015

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Didier QUENTIN, M. Patrick MARENGO, Mme Eliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Marie-Noëlle PELTIER, Mme Eva ROY, M. Gérard FILOCHE, Mme Marie-José DAUZIDOU, Mme Nelly SERRE, Mme Dominique BERGEROT, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON, M. Didier BESSON, Mme Annie CHABANEAU, M. René-Luc CHABASSE, M. Jean-Paul CLECH, M. Daniel COASSIN, Mme Alexandra COUDIGNAC, Mme Marie-José DOUMECQ, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET, M. Bernard GIRAUD, Mme Thérèse GORDON'S, Mme Régine JOLY, M. Gérard JOUY, M. Alain LARRAIN, M. Denis MOALLIC, M. Pierre PAPEIX, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Thierry ROGISTER, Mme Marie-Claire SEURAT, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : M. Gilbert LOUX représenté par M. Patrick MARENGO
M. Yannick PAVON représenté par M. Julien DURESSAY

ÉTAIT ABSENTE-EXCUSÉE : Mme Nancy LEFÈBVRE

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 30

Nombre de votants : 32

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

OBJET : CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC RELATIVE AU
CENTRE EQUESTRE DE ROYAN, CONCLUE AVEC LA SARL ROYAN HORSE CLUB -
AVENANT N°2

RAPPORTEUR : M. CLECH

VOTE : UNANIMITÉ

Le 13 février 2015 Monsieur le Député-maire, agissant en vertu de la délégation de pouvoirs que lui a consentie le Conseil Municipal le 14 avril 2014, a signé une convention d'occupation temporaire du domaine public relative au centre équestre avec la SARL ROYAN HORSE CLUB, en cours d'immatriculation, représentée par son gérant Monsieur Jacques COUDERC.

Cette convention a été signée initialement pour 7 ans à compter du 15 février 2015.

Un avenant n°1, conclu par une décision en date du 20 février 2015, prenait acte de l'enregistrement au Registre du Commerce et des Sociétés de Saintes de la SARL ROYAN HORSE CLUB, apportait des précisions sur quelques articles de la convention d'origine.

En raison de la volonté de la SARL ROYAN HORSE CLUB d'apporter un développement important de l'activité « organisation de compétitions », la Ville de Royan a décidé de modifier le sol de la carrière principale, pour un montant estimé à 210 000 € H.T. (deux cent dix mille euros hors taxes). La SARL ROYAN HORSE CLUB a proposé d'apporter une somme de 50 000 € (cinquante mille euros) à ce projet, sous réserve que la durée d'occupation consentie par la Ville soit portée de 7 à 15 ans.

La Ville de ROYAN participant au financement des travaux de revalorisation de la carrière principale, il sera procédé à une revalorisation du montant de la redevance acquittée par l'occupant, en concertation avec ce dernier, dès la connaissance du coût final des travaux et du montant des subventions à percevoir.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver l'avenant n°2 à la convention d'occupation temporaire du domaine public relative au centre équestre, modifiant l'article 3 « Durée de la convention » et portant la durée de la convention de 7 à 15 ans.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le projet d'avenant n°2,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'approuver l'avenant n°2 à la convention d'occupation temporaire du domaine public relative au centre équestre conclue avec la SARL ROYAN HORSE CLUB, modifiant l'article 3 « Durée de la convention » en portant la durée de la convention de 7 à 15 ans.
- d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation à signer l'avenant n°2.

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 16 décembre 2015

Pour le Député-Maire,
Et par délégation
Le Premier Adjoint
Patrick MARENGO



DCM n° 15.156

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
RELATIVE AU CENTRE EQUESTRE DE ROYAN
AVENANT N°2

ENTRE,

La Ville de ROYAN représentée par son Député-Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2015, rendue exécutoire le 16 décembre 2015, compte tenu de l'accomplissement des formalités légales,

Ci-après désignée « *la Ville* »

D'UNE PART,

ET,

LA SARL ROYAN HORSE CLUB, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Saintes (17100) sous le numéro 809 621 386, dont le siège social est situé 5 avenue de la Palmyre à Saint-Palais-sur-Mer (17420), représentée par Monsieur Jacques COUDERC, Gérant, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après désignée « *l'Occupant* »

D'AUTRE PART,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Afin de permettre une lisibilité optimale du contrat, le présent avenant n°2 intègre les clauses de l'avenant n°1 ainsi que la modification de l'article 3 portant la durée contractuelle de 7 à 15 ans et constitue l'intégralité de la convention actualisée.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU 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* autorise *l'Occupant* à disposer des espaces déterminés à l'article 2 du présent contrat, pour exploiter le Centre Equestre de ROYAN.

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 :

- Un bâtiment principal regroupant :
 - 1 manège couvert (25 m X 65 m soit 1.625 m²) avec sol NAG refait en 2000,
 - des gradins d'une capacité d'accueil de 390 personnes (65,6 X 4,3 m),
 - 42 boxes à chevaux collés au manège,
 - 2 selleries,
 - 1 bloc sanitaire sous les gradins,
 - 1 cabine de jury,
 - 1 aire de lavage des chevaux.
- Un ensemble clubhouse comprenant :
 - 1 passage couvert,
 - 1 sandwicherie-bar,
 - 1 cuisine,
 - 1 réserve bar,
 - 1 réserve cuisine,
 - 1 vestiaire homme comprenant une douche + sanitaires handicapés et 2 toilettes et deux douches,
 - 1 vestiaire femme comprenant une douche + sanitaires handicapés et 2 toilettes et deux douches,
 - 1 vestiaire personnel comprenant une douche + sanitaires handicapés,
 - 1 bureau rénové,
 - 1 hall d'accueil rénové.
- Un bâtiment écuries « du haut » ou « blanches » avec :
 - 15 boxes à chevaux,
 - 1 hangar à paille : bâtiment métallique de stockage de fourrage de 504 M3 (6 * 14 * 6m).
- Un bâtiment écuries « Calvaro » avec :
 - 40 boxes à chevaux,
 - 20 selleries,
 - 1 aire de lavage de chevaux,
 - 1 aire de stockage de fumier.
- Un bâtiment à ossature bois annexe de 22 boxes « écuries vertes »,
- Des équipements spécifiques :
 - 1 carrière d'entraînement 1 (38 X 65 m, soit 2.470 m²) sol « Lastik »,
 - 1 carrière d'entraînement 2 (27 X 60 m, soit 1.620 m²) sol sable,
 - 1 abri à poney,
 - 1 local d'observation pour carrière d'entraînement,
 - 1 local « jury » sur deux niveaux,
 - 1 terrain de concours en herbe (7.000 m²) équipé d'arrosage automatique et d'un éclairage suspendu,
 - 1 parking camions avec arrivée d'eau et d'électricité,
 - 1 rond de longe,
 - 1 carrière de dressage (20*60 mètres soit 1 200 m²).

Un plan de situation et une vue aérienne du site sont jointes respectivement en annexe 1 et 2.

En outre, l'*Occupant* est autorisé à utiliser le parcours compact de Golf, créé sur des terrains achetés par *la Ville*, en vue d'une extension possible du parcours de Golf. Si cette extension devait voir le jour, les parties se rencontreraient pour trouver un autre espace pour cette activité.

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* 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 15 (quinze) années à compter du 15 février 2015, et prendra fin de plein droit le 14 février 2030.

Article 4 - Exclusivité et Etendue

L'*Occupant* dispose sur le domaine public d'une exclusivité d'occupation du domaine public aux fins d'exploitation d'une activité liée à l'équitation. Au sens de la présente convention, le centre équestre est un espace fournissant des activités équestres, notamment l'activité d'école d'équitation labellisée Fédération Française d'Equitation (FFE), l'organisation de compétitions et autres événements équestres, l'accueil de chevaux de propriétaires (minimum 20 chevaux de propriétaires), ainsi que toutes 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 centre équestre, etc.

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

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 présente convention qui continuera à bénéficier de plein droit à toute entité qui viendrait se substituer à l'*Occupant* lui-même par fusion, absorption ou même création par l'*Occupant* 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 préalable et écrit 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*. En effet, seul Monsieur Jacques COUDERC, en tant qu'actionnaire majoritaire et gérant, représente l'*Occupant*. Toute modification devrait être soumise impérativement à l'accord préalable de *la Ville*.

En l'absence d'une telle autorisation, les conventions de substitution seraient 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 à l'*Occupant* 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.

La Ville pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

Article 6 - SOUS LOCATION

Aucune forme de sous location ne sera autorisée sans accord écrit et préalable de *la Ville*.

CHAPITRE II - REALISATION ET FINANCEMENT DES AMENAGEMENTS

Article 7 - REALISATION A LA CHARGE DE L'OCCUPANT

Hormis les travaux détaillés à l'article 8 ci-après, *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.

Article 8 - FINANCEMENT DES TRAVAUX

Tous les travaux d'aménagement et d'équipement, ainsi que leurs études, seront entièrement pris en charge par *l'Occupant*. *La Ville* prendra à sa charge les travaux suivants :

- la réfection du sol du manège ;
- la pose de vitres dans les écuries « du haut » ;
- la peinture des lambris extérieurs en bois ;
- la peinture en blanc de l'intérieur des écuries du bâtiment principal.

Cette liste sera définitive après visite des locaux.

CHAPITRE III - CONDITIONS D'EXPLOITATION

Article 9 - PRINCIPES GENERAUX

L'Occupant exploite, sous son entière responsabilité, les espaces objets de la convention d'occupation, tels que décrits à l'article 2.1, dont notamment l'ensemble Clubhouse mis à sa disposition, tout équipé, par *la Ville*. *L'Occupant* fera son affaire de l'entretien et du remplacement de tout élément défectueux.

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

L'Occupant s'engage à procéder au rachat des actifs de la Régie dissoute (matériel, cavalerie, selleries, objets divers...), dont la valeur sera estimée contradictoirement et annexée à la présente convention, par septième (1/7ème) sur la durée d'exécution de celle-ci.

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 centre équestre.

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 10 - OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT RELATIVES AUX LOCAUX NECESSAIRES A L'EXPLOITATION

10.1 Destination des Locaux - Modification des Installations

L'Occupant s'engage à respecter la destination des espaces occupés et ne peut, sans accord préalable et écrit de *la Ville*, 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* devra être informée des nouvelles réalisations envisagées.

10.2 Entretien et Nettoyage

Dans tous les espaces occupés, *l'Occupant* est tenu de pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats.

L'Occupant s'engage 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.

10.3 Maintenance et Réparation

L'Occupant assurera la maintenance technique de tous les équipements des espaces occupés, hormis l'entretien du terrain d'honneur en tant que de besoin qui relève de la responsabilité de *la Ville*, de manière à ce qu'ils puissent assurer en permanence l'usage auquel ils sont destinés.

L'Occupant 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.

L'Occupant 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*, les justificatifs de ces différentes vérifications.

10.4 Carences

En cas de carence de *l'Occupant* dans son obligation générale d'entretien et de réparation des espaces occupés, *la Ville* se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office aux frais de *l'Occupant* 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.

Article 11 - OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT RELATIVES AUX LOCAUX

11.1 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 centre équestre sont conservés aux frais et charges de *la Ville*, à l'exception du changement de la signalétique à la charge de *L'Occupant*.

11.2 - Ouverture et Fermeture des Espaces Occupés

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

L'Occupant s'est engagé à ouvrir le centre équestre au public à l'année, et à maintenir une activité d'équitation à l'année.

11.3 - Fonctionnement des Espaces

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

Article 12 - OBSERVATION DES LOIS, REGLEMENTS, CONSIGNES PARTICULIERES ET MESURES DE POLICE

L'Occupant 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*, 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, *L'Occupant* ne pourra réclamer à *la Ville* 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 13 - PERSONNEL RECRUTE PAR LA SOCIETE

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

Suite à la dissolution de la régie du centre équestre prononcée par délibération n° 14.182 du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2014 et à la prolongation d'activité approuvée par délibération n°14.186 du Conseil Municipal du 29 décembre 2014, *L'Occupant* procédera à la reprise du personnel dans le respect de la réglementation du travail, en particulier l'article L. 1224-1 du Code du Travail, lequel dispose que « *lorsque survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société de l'entreprise, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise* ».

La liste des salariés, montant de leur salaire, ancienneté sera jointe en annexe au présent contrat.

Les salariés auront soldé leurs congés à la signature du dit contrat.

CHAPITRE V - CLAUSES FINANCIERES

Article 14 - REDEVANCE

En contrepartie du droit d'occuper le domaine public communal, *l'Occupant* versera à *la Ville*, une redevance tenant compte des avantages de toute nature procurés à *l'Occupant* par l'autorisation (article L.2125-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques).

L'Occupant s'engage à régler à *la Ville* une redevance constituée d'une part fixe annuelle de 34.000 € H.T. (trente-quatre mille euros hors taxes), et d'une part proportionnelle de 5 % (cinq pour cent) du chiffre d'affaire H.T. de l'année écoulée au-delà de 620.000 € H.T. (six cent vingt mille euros hors taxes) de chiffre d'affaire annuel H.T.

La Ville participant au financement des travaux de revalorisation de la carrière principale, il sera procédé à une revalorisation du montant de la redevance acquittée par *l'Occupant*, en concertation avec ce dernier, dès la connaissance du coût final des travaux et du montant des subventions à percevoir. Cette revalorisation fera l'objet d'un avenant.

Article 15 - MODALITES DE PAIEMENT

La part forfaitaire de la redevance calculée selon les dispositions de l'article 14 sera versée en quatre termes égaux, selon le calendrier suivant :

- le 31 mars,
- le 30 juin,
- le 30 septembre,
- le 31 décembre.

La part révisable sera payable au 15 février de l'année N+1 pour le chiffre d'affaire de l'année N.

Pour la première année d'occupation, le premier paiement interviendra au 30 juin, la redevance étant alors calculée au prorata temporis. Pour la dernière année, la redevance calculée au prorata temporis sera versée le 14 février.

En cas de retard dans le paiement de la redevance due à *la Ville* dans le cadre des présentes, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal, en application des dispositions de l'article L.2125-5 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Article 16 - 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 17 - 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 dont la taxe foncière, patentes, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs, perçus soit par *la Ville*, soit par toute autorité publique.

L'Occupant devra en outre rembourser à *la Ville*, 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*. *L'Occupant* devra prendre à sa charge la redevance spéciale.

CHAPITRE VI - RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Article 18 - 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 est dégagée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériels ou marchandises dans les locaux mis à la disposition de *L'Occupant* ainsi qu'en cas d'accident survenus aux usagers desdits locaux ou aux personnels employés par *L'Occupant*. *L'Occupant* s'oblige à informer *la Ville* de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre ce dernier, au titre de la responsabilité qui lui incombe.

La Ville 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 19 - ASSURANCES

L'Occupant doit contracter avant l'exploitation du centre équestre, 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* et ses assureurs.
- une assurance perte d'exploitation couvrant entre autres les redevances dues à *la Ville* sur les bases du mois en cours et les pertes d'exploitation du bénéficiaire avec clause de non recours contre *la Ville*.
- 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* 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 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* les polices qui lui seront proposées dans les 8 jours suivant leurs souscriptions.

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

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* 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 20 - SANCTIONS PECUNIAIRES : Les Pénalités

Dans les cas prévus ci-après, des pénalités pourront être prononcées à l'encontre de *l'Occupant*, sans préjudice, s'il y a lieu, de toute demande de dommages et intérêts ou de l'application des mesures visées par l'article 23.

20.1 - 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*, des pénalités seront appliquées sans mise en demeure de *l'Occupant*, notamment dans l'hypothèse suivante :

- retard de paiement en ce qui concerne la redevance : En cas de retard de paiement, *l'Occupant* devra verser des intérêts moratoires égal à deux fois le taux d'intérêt légal en vigueur, ainsi qu'à une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement d'un montant de 40 €. Le taux des intérêts moratoires est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes, en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir.

20.2 - Retard de Communication des Attestations d'Assurances

En cas de retard dans la communication à *la Ville*, dans le délai imparti, des documents dont la production est requise par l'article 20 de la présente convention, *l'Occupant* versera à *la Ville* 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 21 - MESURES D'URGENCE

Outre les mesures prévues par l'article 23, *la Ville* se réserve le droit de prendre d'urgence, en cas de carence grave de *l'Occupant* 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 de *l'Occupant*).

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

CHAPITRE VIII - FIN DE LA CONVENTION

Article 22 - 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* 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* :

- 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*.

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

Six mois avant l'expiration du contrat, *la Ville* et *l'Occupant* arrêtent, au vu d'un état des lieux établi contradictoirement, les travaux de remise en état qu'il appartiendra à *l'Occupant* 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*, celle-ci pourra faire procéder d'office, et aux frais de *l'Occupant*, à leur exécution par l'entrepreneur de son choix.

Article 23 - 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 :

23.1 - Résiliation pour Faute

La Ville, 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 à *l'Occupant* 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*, 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* dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant la résiliation pour faute.

23.2 - Autres Cas de Résiliation

23.2.1 - Résiliation par la Ville

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

- en cas de non-respect des dispositions de l'article 11-2 sur l'ouverture du centre équestre à l'année,
- 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, *l'Occupant* 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* invite *l'Occupant* 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* dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant la résiliation de la convention.

23.2.2 - 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* les aménagements, équipements et matériels ainsi que prévu à l'article 25 en cas de fin de la convention.

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 24 - 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 par ce plan ou ce décret. A cet effet, 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 de 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'Etat des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L.145-1 et L145-2 du Code du Commerce.

III. - le Préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et 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.128-2 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.

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 concernant les emprises.

En application de l'article L.125-IV du Code de l'Environnement, *la Ville* déclare qu'à sa connaissance le bien mis à disposition 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) ou technologiques (article L.128.2 du Code des Assurances) et que par ailleurs, *la Ville* n'a pas été elle-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Article 25 - ETAT DES LIEUX

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

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* 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* en l'Hôtel de Ville, 80 avenue de Pontailac - CS n°80218 - 17205 ROYAN Cedex.

Article 27 - DOCUMENTS CONTRACTUELS

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

- le plan de situation (annexe n° 1) (article 2.1),
- la vue aérienne du site (annexe n° 2) (article 2.1),
- l'état des lieux et l'inventaire (annexe n° 3) (article 25),
- l'inventaire des actifs (article 25).

Article 28- REGLEMENT DES LITIGES

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 **11 JAN. 2016**
en trois exemplaires originaux

Pour *l'Occupant*,
Le Gérant,

Jacques COUDERC



Pour *la Ville*,
Pour le Député-Maire, par Délégation,
le Premier Adjoint,

Patrick MARENCO

