

**DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME**

-----  
**ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT**

-----  
**CANTON DE ROYAN**

-----  
**COMMUNE DE ROYAN**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**N° 19.052**

L'An Deux Mille Dix-Neuf, le 21 mars, à 18 h 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, Maire.

**DATE DE LA CONVOCATION**

Le 15 mars 2019

**DATE D'AFFICHAGE**

Le 15 mars 2019

**ÉTAIENT PRÉSENTS** : M. Patrick MARENGO, M. Jean-Paul CLECH, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Marie-Noëlle PELTIER, M. Gérard FILOCHE, Mme Marie-José DAUZIDOU, Mme Nelly SERRE, Mme Dominique BERGEROT, M. Daniel COASSIN, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON, M. Didier BESSON, Mme Annie CHABANEAU, M. René-Luc CHABASSE, Mme Marie-José DOUMECQ, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET, Mme Thérèse GORDON'S, M. Bruno JARROIR, Mme Régine JOLY, M. Gérard JOUY, M. Gilbert LOUX, M. Denis MOALLIC, M. Yannick PAVON, M. Didier QUENTIN, M. Thierry ROGISTER, Mme Eva ROY, conseillers municipaux

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉS** : Mme COUDIGNAC représentée par Mme CIRAUD-LANOUE  
M. Jean-Michel DENIS représenté par Mme Annie CHABANEAU  
Mme PARSIGNEAU représentée par Mme BARRAUD DUCHÉRON

**ÉTAIENT ABSENTS-EXCUSÉS** : Mme Nancy LEFÈBVRE, M. Pierre PAPEIX, Mme Marie-Claire SEURAT

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 27

Nombre de votants : 30

M. Julien DURESSAY a été élu Secrétaire de Séance.

**OBJET** : CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX AUX VOÛTES DU PORT DE ROYAN

**RAPPORTEUR** : M. CLECH

**VOTE** : 2 abstentions  
UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Par une concession d'outillage en date du 10 octobre 1963, l'État a concédé à la Ville de ROYAN l'établissement et l'exploitation du Port de ROYAN.

L'article 1.4 de la concession prévoyait que :

*« le Concessionnaire s'efforcera également, dans la mesure du possible de mettre en place tous équipements et installations en rapport avec l'utilisation du Port à usage des plaisanciers et comportant notamment : (...) les installations à caractère commercial (...) commerces de toutes natures à l'usage des plaisanciers (journaux, librairie, vitrines, exposition, tabacs souvenirs, coiffeurs, massage saunas, restaurants, bars, dancings, salle de culture physique... »*

Les Voûtes du Port, sises sous le boulevard Thiers à ROYAN, ont été aménagées afin de répondre à ce besoin.

D'autre part, afin de développer l'attractivité du Port, un ensemble de terrasses a été aménagé par la Ville. Or, l'obtention d'une terrasse est suspendue à la détention d'un bail dans l'une des Voûtes du Port.

Ainsi, terrasses et voûtes doivent être vues comme un ensemble indissociable.

Le SYNDICAT MIXTE PORTUAIRE ROYAN - BONNE ANSE créé par Arrêté Préfectoral en date du 23 novembre 2017, réunissant la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (C.A.R.A.) et le Département de la Charente-Maritime a notamment pour vocation de gérer le Port de ROYAN et l'ensemble de ses infrastructures.

Compte tenu du lien existant entre les voûtes et l'exploitation du Port, les parties ont convenu que les Voûtes soient mises à disposition du Syndicat, la Ville restant pleine et entière propriétaire.

Il est donc proposé au Conseil municipal d'approuver la convention de mise à disposition de locaux aux Voûtes du Port de ROYAN au profit du SYNDICAT MIXTE PORTUAIRE ROYAN - BONNE ANSE et d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à signer la convention de mise à disposition.

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

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

#### **DÉCIDE**

- d'approuver la convention de mise à disposition de locaux aux Voûtes du Port de ROYAN au profit du SYNDICAT MIXTE PORTUAIRE ROYAN - BONNE ANSE,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à signer la convention de mise à disposition.

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 22 mars 2019

Pour le Maire,  
Et par délégation,  
Le Premier Adjoint,  
Jean-Paul CLECH



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX  
AUX VOUTES DU PORT DE ROYAN

ENTRE

La Ville de ROYAN représentée par son Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mars 2019, rendue exécutoire le 22 mars 2019 compte tenu de l'accomplissement des formalités légales,

ci-après désignée « *la Ville* »,

D'UNE PART,

ET,

Le SYNDICAT MIXTE PORTUAIRE ROYAN - BONNE ANSE, représenté par Monsieur Patrick MARENGO en sa qualité de Président, autorisé à signer cette convention conformément à la délibération n°..... du .....

Ci-après désignée « *le Syndicat* »

D'AUTRE PART,

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

Par une concession d'outillage en date du 10 octobre 1963, l'État a concédé à la Ville de ROYAN l'établissement et l'exploitation du Port de ROYAN.

L'article 1.4 de la concession prévoyait que :

*« le Concessionnaire s'efforcera également, dans la mesure du possible de mettre en place tous équipements et installations en rapport avec l'utilisation du Port à usage des plaisanciers et comportant notamment : (...) les installations à caractère commercial (...) commerces de toutes natures à l'usage des plaisanciers (journaux, librairie, vitrines, exposition, tabacs souvenirs, coiffeurs, massage saunas, restaurants, bars, dancings, salle de culture physique... »*

Les Voûtes du Port, sises sous le boulevard Thiers à ROYAN, ont été aménagées afin de répondre à ce besoin.

D'autre part, afin de développer l'attractivité du Port, un ensemble de terrasses a été aménagé par *la Ville*. Or, l'obtention d'une terrasse est suspendue à la détention d'un bail dans l'une des Voûtes du Port.

Ainsi, terrasses et voûtes doivent être vues comme un ensemble indissociable.

Le SYNDICAT MIXTE PORTUAIRE ROYAN - BONNE ANSE créé par Arrêté Préfectoral en date du 23 novembre 2017, réunissant la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (C.A.R.A.) et le Département de la Charente-Maritime a notamment pour vocation de gérer le Port de ROYAN et l'ensemble de ses infrastructures.

Compte tenu du lien existant entre les Voûtes et l'exploitation du Port, les parties ont convenu que les Voûtes soient mises à disposition du *Syndicat*.

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE CE QUI SUIT :

## CHAPITRE I - CLAUSES GENERALES

### ARTICLE 1- OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet les modalités selon lesquelles *la Ville* met à disposition les Voûtes du Port au *Syndicat*, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Il appartiendra au *Syndicat* de prendre toutes les dispositions concernant la gestion de l'ensemble des commerces dénommé « les Voûtes du Port ».

La maintenance de cet espace reste à la charge de la Ville de ROYAN.

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

#### 2.1 Espaces Occupés

*La Ville* met disposition du *Syndicat* l'ensemble des Voûtes du Port, à l'exception des Voûtes 19 et 20 (DP153c et 153 DPd) constituant une galerie d'art.

Les parcelles mises à disposition sont listées comme suit :

- |           |           |
|-----------|-----------|
| - 146 DPI | - 155 DP  |
| - 146 DPK | - 156 DPb |
| - 146 DPj | - 156 DPa |
| - 146 DPi | - 157 DPa |
| - 146 DPh | - 157 DPb |
| - 146 DPe | - 158 DP  |
| - 146 DPd | - 159 DP  |
| - 146 DPc | - 160 DPb |
| - 146 DPb | - 160 DPa |
| - 146 DPa | - 161 DP  |
| - 153 DPd | - 162 DPb |
| - 153 DPa | - 162 DPa |
| - 154 DP  |           |

Les parcelles 157 DPc et 157 DPd étant elles part intégrante du domaine portuaire.

*Le Syndicat* prend les espaces dans l'état où ils se trouvent lors de leur mise à disposition sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipement supplémentaire ou travaux quelconques, mêmes s'ils avaient été rendus nécessaires par suite d'erreur, de défaut de conformité ou d'inadaptation des locaux à l'activité envisagée. Les travaux, aménagements ou entretiens rendus nécessaires par une évolution de réglementation ou une urgence restent soumis à la décision de *la Ville* et de sa stricte responsabilité.

### ARTICLE 3- DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de quinze (15) années à compter de sa date de signature.

### ARTICLE 4- CARACTERES DE L'OCCUPATION

La 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 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 révoquant de l'occupation, cette occupation ne saurait en aucun cas constituer un droit à la propriété commerciale, ni conférer au *Syndicat* 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 au *Syndicat* 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.

## CHAPITRE II - CONDITIONS D'EXPLOITATION

### ARTICLE 5- PRINCIPES GENERAUX

*Le Syndicat* gère, sous son entière responsabilité, les espaces objets de la convention d'occupation, tels que listés à l'article 2.1.

*Le Syndicat* doit assurer la gestion des espaces dans le respect des réglementations applicables à la sécurité publique, à l'hygiène alimentaire et sanitaire.

*La Ville* reste propriétaire des Voûtes et en assure toutes les responsabilités et prérogatives.

### ARTICLE 6 - OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT RELATIVES AUX LOCAUX NECESSAIRES A L'EXPLOITATION

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

## CHAPITRE III - CLAUSES FINANCIERES

### ARTICLE 7- REDEVANCE

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

La redevance est fixée au montant forfaitaire de 230.000 € (deux cent trente mille euros).

La révision de la redevance s'effectuera tous les trois (3) ans avec effet au 1<sup>er</sup> janvier, en fonction de l'évolution de l'Indice National du Coût de la Construction. L'indice de base sera le dernier publié.

### ARTICLE 8- MODALITES DE PAIEMENT

Pour le cas spécifique de l'année 2018, échue, la totalité de la somme sera versée à la signature de la présente convention.

Pour les années suivantes, la redevance sera versée en 2 termes égaux, selon le calendrier suivant :

- 50 % au 15 juillet
- 50 % au 15 décembre

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 9- IMPOTS ET TAXES

Conformément aux dispositions définies dans les conventions d'occupation du domaine public des Voûtes du Port, les taxes foncières sur les propriétés bâties sont prises en charge par chaque commerçant des Voûtes. A ce titre, *le Syndicat* percevra ces impôts auprès des commerçants, sur la base des éléments fournis par *la Ville* et remboursera l'intégralité de ces sommes à *la Ville*.

### CHAPITRE IV – RESPONSABILITES ET ASSURANCES

#### ARTICLE 10- RESPONSABILITE

*Le Syndicat* 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, 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.

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

#### ARTICLE 11- ASSURANCES

Les responsabilités respectives de *la Ville* et du *Syndicat* sont celles résultant des principes de droit commun avec comme seule dérogation à ces principes, notamment en termes de renonciation à recours, l'existence d'une clause de renonciation à recours réciproque en cas d'Incendie, Explosion, Dégâts des eaux.

En conséquence de quoi :

*La Ville* devra assurer les risques de dommages et de responsabilité inhérents à sa qualité de propriétaire des bâtiments objet du présent bail.

*La Ville* et ses assureurs renoncent aux recours contre *le Syndicat* et ses assureurs en cas d'Incendie, d'Explosion, de Dégâts des eaux, les recours restant maintenus contre les personnes physiques en cas de sinistre intentionnel de leur part.

Le preneur est dispensé de l'assurance des risques locatifs. Cependant *le Syndicat* s'assurera auprès des occupants des Voûtes que ceux-ci bénéficient des assurances adéquates. Ce suivi est de la stricte obligation du *Syndicat*.

*Le Syndicat* devra souscrire la police suivante :

- une assurance « Responsabilité Civile » : garantissant *le Syndicat* 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 doit prévoir :
  - un plafond de 15 millions tous dommages confondus,
  - 8 millions pour les dommages matériels et immatériels consécutifs.

*Le Syndicat* et ses assureurs devront réciproquement renoncer à tout recours contre *la Ville* et ses assureurs.

Les montants de garanties devront être suffisants au regard des risques encourus ; tout découvert de garantie du fait d'une insuffisance de garanties ou de franchises ne sera opposable qu'à la partie concernée et en aucun cas transférable à l'autre partie ou à ses assureurs.

Chacune des parties devra pouvoir justifier la souscription de contrats d'assurance répondant aux obligations ci-avant à la première demande de l'autre partie.

Les risques assurés devront faire l'objet d'une réactualisation tous les cinq (5) 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 V - FIN DE LA CONVENTION

### ARTICLE 12- 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.

### ARTICLE 13- 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 :

#### 13.1- Résiliation pour Faute

*La Ville*, à moins que les manquements du *Syndicat* 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 *Syndicat* et restée sans effet à l'expiration d'un délai de un (1) 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.

#### 13.2- Résiliation par l'Occupant

*Le Syndicat* peut à tout moment résilier la présente convention sous réserve de respecter un préavis de six (6) mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas, *le Syndicat* renonce à toute indemnité en sa faveur. Le montant de la redevance due à *la Ville* sera calculé au prorata temporis.

## CHAPITRE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

### 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 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 L.145-2 du Code de 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. »

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 15- ETAT DES LIEUX

Les parties renoncent expressément à l'établissement d'un état des lieux.

#### ARTICLE 16- ELECTION DE DOMICILE

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

- *Le Syndicat* : ..... 2 quai de la Vieille Jetée - 17200 ROYAN,
- *La Ville* : ..... Hôtel de Ville - 80 avenue de Pontaillac - CS 80218 - 17205 ROYAN Cedex

#### ARTICLE 17- DOCUMENTS CONTRACTUELS

La convention se compose des présents documents et de son annexe ci-après désignée :

- le plan des espaces (article 2).

ARTICLE 18- 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  
Hôtel Gilbert  
15 rue de Blossac  
Boîte Postale 541  
86020 POITIERS Cedex  
Tél. : 05. 49. 60. 79. 19  
Courriel : [greffe.ta-poitiers@jjuradm.fr](mailto:greffe.ta-poitiers@jjuradm.fr)

Pour *Le Syndicat*,  
Le Président,

Patrick MARENGO

Fait à ROYAN, le 17 AVR. 2019  
*en trois exemplaires originaux*

Pour *la Ville*,  
Pour le Maire, par délégation,  
Le Premier Adjoint,



Jean-Paul CLECH

