



Communauté Intercommunale des Villes Solidaires

Archipel des métiers d'Art de Cilaos

Convention d'occupation du domaine public pour l'exploitation d'un local artisanal

LOCAL N°

**CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC
POUR L'EXPLOITATION D'UN LOCAL INDIVIDUEL**

ENTRE :

La Communauté Intercommunal des Villes Solidaires, ayant son siège au 29 Route de l'Entre-Deux - 97410 Saint-Pierre – Ile de La Réunion, représentée par M. Michel FONTAINE, Président, dûment habilité par délibération n° 210913_14 du Conseil Communautaire du 13 septembre 2021, agissant es-qualité,

Ci-après dénommée « **la CIVIS** »

D'une part,

ET :

L'entreprise (statut SARL/EI,...) :....., ayant son siège social au
....., enregistrée sous le n° SIRET :
Représentée par Mr, Mme (titre, gérant) née le
..... à Et demeurant au

Ci-après dénommée "**L'Occupant**"

D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble « les Parties » ou individuellement une « Partie ».

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
CHAPITRE 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'ENTRETIEN	8
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS FINANCIERES.....	13
CHAPITRE 4 : CONTROLE ET INFORMATIONS	14
CHAPITRE 6 : SANCTIONS.....	15
CHAPITRE 7 : FIN DE LA CONVENTION.....	17
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS DIVERSES.....	21

MODELE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Définitions

Pour l'application de la présente Convention (tel que ce terme est défini ci-dessous), et sauf stipulation contraire, les termes et expressions suivants ont le sens qui est rappelé ou leur est donné ci-après :

- « **Annexe** » désigne une annexe de la Convention.
- « **Article** » désigne un article de la Convention.
- « **Archipel des métiers d'Art de Cilaos** » ou « **Galerie** » désigne la galerie artisanale située au 82 rue du Père Boiteau à Cilaos et est répartie sur un étage, un rez-de-chaussée et un sous-sol tel que décrit en **Error! Reference source not found.**

La Galerie dispose d'un ascenseur panoramique, d'une placette ouverte du type jardin public et d'un kiosque à musique.

Les surfaces en présence sont les suivantes :

- R-1 (conciergerie et petit stockage) :
 - 1 conciergerie de 54 m²,
 - 2 réserves de 9 m²,
 - 1 réserve de 10 m²,
 - 1 réserve de 26 m²,
 - Local poubelles : 10 m²,
 - Local poubelles : 10 m².
- Rez-de-chaussée
 - 10 box d'environ 20 m² avec petite terrasse arrière de 4,50 m² environ cloisonnés pour offrir différents types de surfaces (3 locaux d'environ 20 m², 2 locaux d'environ 40 m², 1 local d'environ 60 m²),
 - 3 locaux de 15,20 m²,
 - 1 local technique GTC de 30 m²,
 - 1 salon de thé composé des surfaces suivantes :
 - Vente : 25 m²,
 - Terrasse couverte : 55 m²,
 - Cuisines : 37 m²,
 - Vestiaire H/F : 19 m².
- R+1
 - 4 locaux d'environ 26 m²,
 - 1 local de 37,20 m²,
 - 1 local de 47 m²,
 - 1 dégagement technique de 10 m²,
 - Des toilettes publiques H/F de 55,5 m²,
 - 1 restaurant panoramique composé des surfaces suivantes :
 - Accueil : 12 m²,
 - Salle de restauration + plonge : 128 m²,
 - Terrasse extérieure non couverte : 108 m²,
 - Cuisine propre : 22 m²,
 - Cuisine sale : 8,4 m²,
 - Vestiaires H/F : 16 m².
- « **Causes Légitimes** » désignent des causes décrites à l'Article 35 et dont les effets sont définis audit Article.

- « **Convention** » désigne la présente convention d'occupation du domaine public et ses Annexes.
- « **Local individuel** » désigne l'espace individuel destiné à accueillir l'Occupant du domaine public dans le cadre de la présente Convention. Ce local individuel est décrit en - ainsi que dans le plan de la Galerie artisanale figurant en **Error! Reference source not found.**
- « **Occupant** » désigne le titulaire de la Convention d'occupation du domaine public.
- « **Force majeure** » désigne les cas de force majeure au sens de la jurisprudence administrative.
- « **Manifestations** » désigne les événements organisés par la CIVIS ayant pour but de promouvoir la gastronomie réunionnaise, l'artisanat d'art et le bien-être créoles.
- « **Partie** » désigne une partie à la Convention.

Une référence dans la Convention à :

- un « **jour** » sera interprétée comme désignant un jour calendaire, étant précisé que, pour tout délai prévu à la Convention, si le dernier jour se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, ledit délai est reporté au Jour Ouvré suivant.
- un « **jour ouvré** » sera interprétée comme désignant tout jour à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés en France.
- un « **mois** » sera interprétée comme désignant une période commençant un jour d'un mois calendaire et s'achevant le jour correspondant du mois calendaire suivant, étant précisé que :
 - (sous réserve du paragraphe (c) ci-dessous) si le jour correspondant du mois calendaire suivant n'est pas un Jour Ouvré, cette période sera alors prorogée au premier Jour Ouvré suivant de ce mois calendaire (et s'il n'en existe pas, la période se terminera le Jour Ouvré précédent de ce mois calendaire),
 - si le mois calendaire suivant ne compte pas de jour correspondant, la période s'achèvera alors le dernier Jour Ouvré de ce mois calendaire, et
 - si une période commence le dernier Jour Ouvré d'un mois calendaire, elle s'achèvera alors le dernier Jour Ouvré du mois calendaire au cours duquel elle doit prendre fin.
- une « **réglementation** » sera interprétée comme comprenant toute loi, tout décret, règlement, arrêté, cahier des charges, règle, directive officielle, code de pratiques, exigence ou recommandation (ayant ou non force obligatoire) applicable en France, émanant de toute institution gouvernementale, intergouvernementale ou supranationale d'une autorité réglementaire ou de toute autre autorité, organisation ou service administratif.

Article 2. Objet de la Convention

La Convention a pour objet de concéder à le droit d'occuper, et ce, à titre précaire et révocable, le Local n°..... de m2 situé au RDC ou R+1 appartenant au domaine public au sein de la galerie artisanale dénommée « Archipel des métiers d'Art de Cilaos ».

La présente Convention d'occupation du domaine public ne confère aucun droit réel à l'Occupant et ne donne pas lieu à la constitution d'un fonds de commerce pour l'Occupant.

L'Occupant ne pourra se prévaloir d'une quelconque indemnité relative à la perte d'un fonds de commerce. Par la présente Convention, l'Occupant renonce expressément à toute indemnisation à ce titre et ce, quelque que soit le motif de résiliation de la Convention.

Article 3. Durée de la Convention

La présente Convention est consentie pour une durée de ans ferme et non renouvelable à compter du à l'Occupant.
Le terme de la convention est fixé au 31/10/2025.

A son échéance, l'Occupant ne peut se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de la présente Convention.

La Convention ne peut être prolongée par tacite reconduction.

Article 4. Destination des biens concédés

Le Local individuel mis à disposition de l'Occupant est principalement destiné à l'activité de : dans le respect du cadre et de la vocation du lieu.

Toute adjonction ou modification d'activité fera l'objet d'un accord préalable de la CIVIS.

La Galerie est une vitrine touristique de qualité et doit véhiculer une image valorisante pour le territoire de la CIVIS.

L'activité exercée par l'occupant doit respecter la destination de la Galerie qui est de mettre en valeur l'art de vivre créole à savoir la gastronomie réunionnaise, l'artisanat d'art réunionnais et le bien-être.

La Galerie a pour destination de participer au développement économique, culturel et touristique du territoire.

Les Locaux individuels doivent garder une unité et une cohérence afin d'être identifiés facilement comme mettant en valeur des produits touristiques.

La présente Convention d'occupation du domaine public ne confère à l'Occupant ni la propriété commerciale, ni la qualité de délégataire de service public.

Article 5. Description du domaine public concédé

Article 5.1. Délimitation du domaine public concédé

La CIVIS concède à l'Occupant le droit d'occuper l'emprise domaniale constituée par le Local individuel figurant en Annexe 1.

L'Occupant n'est pas autorisé à occuper de manière abusive l'espace coursive se situant devant le local et de manière générale de gêner la circulation des personnes sauf en cas d'animation.

En cas d'animation, le parvis et le kiosque pourront être utilisés par l'Occupant sous réserve que toutes les mesures de sécurité pour le public aient été prises.

L'Occupant n'est pas autorisé à occuper la coursive arrière.

En cas d'occupation au R+1, l'activité de l'Occupant ne devra générer à aucun moment de charge supérieure à 250 kg/m² sur la dalle du sol et ce, pour des raisons structurelles.

Les biens immobiliers constituant le Local individuel qui sont mis à la disposition de l'Occupant sont décrits à l'- de la présente Convention.

Article 5.2. Etat initial des biens concédés

L'Occupant prend le Local individuel, qu'il est réputé parfaitement connaître, dans l'état où il se trouve à la date de la notification de la présente Convention, sans aucun recours possible contre la CIVIS et sans que cette dernière puisse être astreinte, pendant la durée de la Convention, à exécuter quelque réparation que ce soit.

Article 5.3. Inventaire des biens concédés

Un inventaire des biens sera établi contradictoirement entre les Parties, dans le délai d'un mois après la notification de la présente Convention. Il précisera l'état initial du Local individuel.

Cet inventaire sera annexé à la présente Convention (annexe 3).

Cet inventaire sera complété par l'Occupant et sous sa responsabilité, pour les nouveaux aménagements issus des travaux qu'il réalise pendant la durée de la présente Convention.

Article 6. Cession de la Convention

L'Occupant est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom les biens et installations concédés. Il est interdit à l'Occupant, sauf autorisation expresse et préalable de la CIVIS, de céder à des tiers, la présente Convention.

Article 7. Révision contractuelle

Les Parties peuvent, d'un commun accord, apporter, en cours d'exécution, des modifications à la présente Convention. Ces modifications prennent la forme d'avenants signés par les représentants des Parties.

L'initiative de la demande de réexamen appartient aux deux Parties. Il est entendu que la clause de rencontre n'implique pas une révision de plein droit de la présente Convention.

Tout réexamen devra être précédé de la production par le demandeur des justificatifs nécessaires.

Sans être astreintes à une obligation d'aboutir à un accord, les Parties se concerteront pour procéder au réexamen et trouver un accord sur les modifications éventuelles à apporter par avenant à la Convention.

CHAPITRE 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'ENTRETIEN

Article 8. Caractère privatif et conditions d'occupation

L'Occupant exploite, à des fins privatives, le Local individuel.

L'Occupant aura la charge d'obtenir par ses propres moyens toutes les autorisations et habilitations nécessaires à l'exploitation du Local individuel. L'Occupant fournira à la CIVIS tous les agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité, et sera seul responsable de leur obtention.

L'Occupant s'engage à respecter les prescriptions du Règlement Intérieur régissant la vie collective du bâtiment figurant en Annexe 2.

L'Occupant est tenu de respecter les dispositions législatives et réglementaires applicables à la publicité et aux enseignes.

L'ouverture du Local Individuel s'harmonisera avec celle des autres espaces concédés de la Galerie. Les plages d'ouverture du Local individuel devront respecter au minimum, les créneaux horaires suivants :

- du lundi au jeudi :
 - de 10h00 à 13h00 et de 14h30 à 18h00 en hiver,
 - de 10h00 à 13h00 et de 14h30 à 19h00 en été.
- du vendredi au dimanche et jours fériés :
 - de 10h00 à 18h00 en hiver,
 - de 10h00 à 19h00 en été.

L'Occupant pourra prévoir des ouvertures au-delà de ces créneaux minimums dans la limite des horaires d'ouverture de la Galerie fixés dans son Règlement Intérieur figurant en Annexe 2.

L'Occupant pourra librement décider de ne pas ouvrir sur 2 (deux) demi-journées de repos par semaine.

Après une phase de test de 6 mois à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente Convention, la CIVIS pourra décider de modifier les horaires en fonction des impératifs qui pourront naître dans l'exécution de la présente convention.

Article 9. Participation à la promotion et au respect des biens concédés

La Galerie a pour destination de participer au développement économique, culturel et touristique du territoire.

A cet effet, la CIVIS organisera des Manifestations pour la promotion de la Galerie.

L'Occupant s'engage à participer à ses frais à une (1) Manifestation mensuelle organisée par la CIVIS ayant pour but de promouvoir l'art de vivre créole, à savoir la gastronomie réunionnaise, l'artisanat d'art réunionnais et le bien-être. A cette occasion, l'Occupant mettra en valeur sa propre activité. La CIVIS se chargera des frais de communication (prospectus, affiches, presse, radio, télévision) et d'animation (spectacle, concert).

L'occupant s'engage également à réaliser, à ses frais, une animation mettant en valeur son activité ou une activité en lien avec les thèmes développés dans la Galerie.

Cette animation sera réalisée à tour de rôle avec les autres Occupants de la Galerie afin qu'il se déroule au moins une animation par semaine.

La CIVIS a en charge la signalétique de la Galerie. L'Occupant soumettra, pour accord exprès et préalable de la CIVIS, tout projet de signalétique.

Dans le cadre du respect de la destination des lieux occupés et de la Galerie, l'Occupant s'engage à présenter à la vente au moins 50 % de produits issus de la production locale réunionnaise et/ou de l'artisanat d'art réunionnais.

Article 10. Modifications et améliorations

Afin de lui permettre d'adapter le Local individuel à son activité, l'Occupant aura en charge, si nécessaire, de réaliser les travaux d'électricité suivants :

- PC,
- éclairage,
- tableau électrique,
- consuel,
- alarme,
- vidéosurveillance.

L'Occupant ne pourra effectuer dans les lieux occupés, sans accord préalable et écrit de la CIVIS, aucun changement de distribution des lieux (cloisonnement, percement, etc.).

L'Occupant ne pourra effectuer aucuns travaux de nature à compromettre l'état des sols en béton ciré (perçage, etc.)

L'Occupant pourra intervenir sur la décoration intérieure. Le projet de décoration devra être approuvé au préalable par la CIVIS (choix des matériaux, couleurs...).

Dans ce cadre, il devra privilégier des systèmes d'accroche laissant peu de traces, du type cimaise d'exposition.

Article 11. Voisinage et environnement

L'Occupant ne peut formuler aucune réclamation à la CIVIS et n'intenter aucun recours contre celle-ci du fait des activités exercées dans le voisinage présent et futur ou à proximité du Local individuel.

L'Occupant assume toute la responsabilité des éventuelles plaintes des riverains et des autorités à l'encontre des nuisances provenant de ses activités.

Article 12. Hygiène et sécurité des personnes

La Galerie est un établissement recevant du public de 4^{ème} catégorie.

Il est soumis au règlement de sécurité contre l'incendie relatif à ce type d'ERP (Dispositions générales et dispositions particulières, arrêté du 25 juin 1980 modifié).

L'Occupant s'engage à se conformer aux charges et réglementations en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'inspection du travail, l'hygiène, la sécurité, le code de la santé publique de manière à ce que la responsabilité de la CIVIS ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

L'Occupant s'engage à respecter les clauses du Règlement Intérieur de la Galerie. Dans l'hypothèse où ces documents viendraient à être modifiés en cours de Convention, l'Occupant s'engage à se conformer aux nouvelles prescriptions à compter de la notification qui lui en sera faite.

La Galerie est un espace totalement non fumeur, conformément à la législation en vigueur. L'Occupant et son personnel devront faire respecter cette interdiction au sein des espaces concédés.

L'Occupant devra déposer un dossier d'aménagement en bonne et due forme aux services compétents (SDIS) afin d'obtenir la garantie que son local est conforme en matière de sécurité en fonction de ses activités.

Article 13. Entretien et réparation des biens

D'une manière générale, l'Occupant s'engage à maintenir le domaine occupé dans le plus parfait état d'entretien et de propreté.

L'Occupant assure, pour l'ensemble des biens compris dans le périmètre du Local individuel défini à l'Article 2, à ses frais et sans recours possible contre la CIVIS, les réparations qualifiées de locatives, mais aussi tous les travaux d'entretien.

L'Occupant devra notamment maintenir en bon état d'entretien de fonctionnement de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, les accessoires, l'équipement et les devantures, repeindre ceux-ci aussi souvent que nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé. Il est responsable du renouvellement des lampes des appareils d'éclairage. Il doit maintenir les installations de filtration d'air dans un parfait état, et prendre toutes les dispositions pour limiter la propagation des odeurs.

A moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien de l'Occupant, seules les grosses réparations, telles qu'elles sont déterminées par l'article 606 du Code Civil, sont exécutées par la CIVIS et à ses frais, soit la remise en état, la réfection ou la consolidation des gros murs et des murs de refend, le rétablissement ou le changement de la toiture, la réfection des voûtes et planchers, et plus largement tous les travaux d'une importance dépassant celle des opérations d'entretien et de réparation.

L'Occupant est responsable de tous les dégâts occasionnés sur les ouvrages existants à la date d'entrée en vigueur de la Convention et ceux qu'il a réalisés.

L'Occupant devra respecter les consignes et entretenir avec précaution les sols en béton ciré.

L'occupant devra s'interdire toute activité dangereuse, incommode ou insalubre.

La CIVIS se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien et de réparation des espaces occupés.

Article 14. Fluides et services, chaufferie et chauffage

L'Occupant souscrit à son compte l'ensemble des abonnements en énergie, télécommunications et fluides nécessaires à l'exploitation et acquittera régulièrement les primes et cotisations.

L'Occupant fait son affaire des dépenses (abonnements et consommations) de fournitures de fluides et d'énergie facturées par les fournisseurs (eau, gaz, électricité, eau chaude, téléphonie, Internet...).

Article 15. Gestion des eaux usées, des déchets et des détrit

L'Occupant s'engage à exercer son activité en prenant toute garantie nécessaire au respect de la réglementation en matière de sécurité, d'hygiène et d'environnement, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux usées et des déchets.

L'Occupant doit se conformer à la réglementation en vigueur concernant l'enlèvement des détrit et ordures ménagères.

Article 16. Etendue de la responsabilité

L'Occupant est responsable, tant vis-à-vis de la CIVIS que vis-à-vis du public et des tiers, des dommages occasionnés par son activité.

La responsabilité de l'Occupant recouvre notamment :

- vis-à-vis de la CIVIS, du public et des tiers, l'indemnisation des dommages corporels, matériels et financiers qu'il est susceptible de causer lors de l'exercice de ses activités exercées dans le Local individuel,
- vis-à-vis de la CIVIS, l'indemnisation des dommages causés au Local individuel même si ceux-ci résultent du fait de ses préposés ou d'événements fortuits.

L'Occupant dispose de toutes possibilités de recours contre les tiers dont la responsabilité pourrait être engagée. Il se trouve, par ailleurs, subrogé dans les droits de la CIVIS pour les dommages causés aux biens du Local individuel dont il assume la gestion et l'entretien.

L'Occupant et ses assureurs renoncent à tout recours contre la CIVIS et ses assureurs.

Sauf faute de la CIVIS, l'Occupant n'a aucun recours contre la CIVIS au titre des dommages de toute nature qui peuvent survenir soit à lui-même, soit à ses personnels, soit aux utilisateurs du Local individuel, soit à des tiers agissant pour son compte, soit à ses fournisseurs, soit à ses prestataires, soit à ses sous-occupants dans le cadre de l'exécution de la présente Convention.

Toutefois, sa responsabilité ne saurait être engagée en cas de Force majeure et lorsque le dommage résulte :

- d'une faute commise par la CIVIS dans le cadre d'une opération dont elle assure la maîtrise d'ouvrage,
- d'une défaillance due à l'inexécution d'une obligation mise à la charge de la CIVIS par la présente Convention.

Article 17. Obligation d'assurance

Article 17.1. Clauses générales

L'Occupant devra faire assurer, pendant toute la durée de la Convention, ses aménagements mobiliers matériels et marchandises contre les risques d'incendie, dégâts des eaux, vols ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Il devra également prendre une assurance pour ses risques locatifs et souscrire une police d'assurance responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation.

L'Occupant devra justifier de la souscription de ces assurances ainsi que du paiement des primes à la prise d'effet de la convention ainsi que chaque année à la date anniversaire.

Il doit être prévu dans les conventions d'assurances souscrites par l'Occupant que :

- les compagnies d'assurances ont communication des termes spécifiques de la présente Convention afin de rédiger en conséquence leurs garanties,
- la CIVIS conservera intactes ses possibilités de recours contre l'Occupant (et ses assureurs) pour tout sinistre à l'origine duquel l'Occupant aurait engagé sa responsabilité,
- les compagnies d'assurance de l'Occupant s'engagent à notifier à la CIVIS toute résiliation pour quelque motif que ce soit.

Il est bien précisé que tout dommage qui ne serait pas pris en charge par l'assureur de l'Occupant en application des clauses et conditions du contrat d'assurance concerné, soit que le risque réalisé n'est pas garanti, soit que le montant de la garantie est insuffisant, demeurera à la charge exclusive de l'Occupant.

Ainsi, en ce qui concerne les risques qui n'entreraient pas dans les garanties énumérées dans la présente Convention, l'attention de l'Occupant est attirée sur la nécessité de souscrire, s'il le souhaite, les divers contrats d'assurance s'y rapportant.

Article 17.2. Dispositions applicables en cas de sinistre

En cas de sinistre affectant le Local individuel ou la Galerie, l'Occupant s'engage à ce que l'indemnité versée par les compagnies d'assurances soit intégralement affectée à la remise en état des biens concernés conformément à leur destination et en informera préalablement la CIVIS.

Les travaux de remise en état devront commencer immédiatement après le sinistre sauf cas de Force majeure ou d'impossibilité liée aux conditions d'exécution des expertises.

En cas d'existence de franchises, celles-ci sont intégralement à la charge de l'Occupant.

L'Occupant devra également informer sans délai la CIVIS de tout sinistre ou dégradation impliquant une intervention sur le gros œuvre de l'immeuble ou relevant de l'article 606 du Code Civil, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

Enfin, l'Occupant laissera faire sans droit à indemnité les réparations urgentes nécessaires à la bonne conservation de l'immeuble et de ses dépendances.

Article 17.3. Justification des assurances

Les attestations d'assurance doivent être communiquées à la CIVIS dès l'entrée en vigueur de la Convention. L'Occupant lui adresse, à cet effet, les attestations d'assurance qui font apparaître les mentions suivantes :

- le nom de la compagnie d'assurance,
- le numéro de police,
- les activités garanties,
- les risques garantis,
- les montants de chaque garantie,
- les principales exclusions,
- la période de validité.

Ces informations sont à fournir avant le 31 janvier de chaque année.

La CIVIS exige en outre, de l'Occupant la justification du paiement régulier des primes d'assurances.

Toutefois, cette communication n'engage en rien la responsabilité de la CIVIS pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèrerait insuffisant(e).

Quelle que soit la cause du sinistre, l'Occupant ne peut demander à la CIVIS aucune compensation liée à une perte d'exploitation.

La non-production des attestations d'assurance, avant la date fixée au présent Article, peut donner lieu à l'application de la pénalité prévue à l'Article 24.2 de la présente Convention.

Dans l'hypothèse où l'Occupant ne serait pas en mesure de produire ces attestations dans un délai qui ne serait être supérieur à un (1) mois suite à une mise en demeure demeurée restée sans effet, la CIVIS pourra mettre en œuvre les dispositions de l'Article 28.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS FINANCIERES

Article 18. Redevances

L'Occupant est tenu de verser à la CIVIS une redevance due pour l'occupation et l'utilisation du domaine, qui tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation en contrepartie de la mise à disposition des biens.

L'Occupant verse une redevance fixe déterminée comme suit :

- 7,50 € TTC par m² / mois soit une redevance mensuelle de€ TTC

Sur présentation d'un titre de la CIVIS, l'Occupant s'acquitte mensuellement dans un délai de trente (30) jours à compter de sa réception des sommes dues au titre de la redevance. Cette somme est exigible le 5 de chaque mois.

En cas de non-versement dans le délai fixé ci-dessus, les sommes non versées porteront intérêt au taux EONIA + 300 points de base, sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit requise.

Article 19. Tarification de l'activité de l'Occupant

L'Occupant fixe librement les tarifs de ses activités.

L'Occupant modifie librement les tarifs de ses activités.

Article 20. Régime fiscal

A l'exception de la taxe foncière qui sera acquittée par la CIVIS, l'Occupant prendra à sa charge tous les impôts, contributions et taxes de toute nature, auxquels sont ou pourraient être assujettis le Local individuel, les aménagements, les constructions occupées en vertu de la présente Convention, quelles que soient la nature et l'importance desdits impôts et taxes.

L'Occupant devra notamment s'acquitter des taxes relatives au locataire, de la taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (fixée au prorata de la surface du local) et de la cotisation foncière des entreprises (CET).

CHAPITRE 4 : CONTROLE ET INFORMATIONS

Article 21. Obligation générale d'informer

La CIVIS pourra à tout moment demander par écrit à l'Occupant toute information ou précision concernant le domaine concédé et les conditions d'exécution de la présente Convention.

L'Occupant s'engage à y répondre avec diligence. En cas de manquement répété à cette obligation générale d'informer, la CIVIS pourra, après mise en demeure, mettre en œuvre les pénalités prévues à l'Article 24.2.

Article 22. Contrôle de l'état et de la destination des biens concédés

L'Occupant facilitera les inspections des représentants de la CIVIS effectuées dans le but de vérifier la bonne conservation et le bon entretien du domaine public concédé. Il est entendu que ce contrôle est mené de manière à ne pas entraver le fonctionnement des activités de l'Occupant, dans la mesure où celui-ci est conforme à la présente Convention.

A cet effet, les représentants qualifiés de la CIVIS ont la possibilité de visiter le site, sur simple justification de leur qualité.

Article 23. Pénalités

Sans préjudice des autres sanctions prévues par la présente Convention, la méconnaissance par l'Occupant de ses obligations en matière de contrôle peut donner lieu à l'application des pénalités prévue à l'Article 24.

CHAPITRE 6 : SANCTIONS

Article 24. Sanctions pécuniaires et pénalités

Article 24.1. Modalités d'application des pénalités

Sauf cause légitime prévue à l'Article 35, la CIVIS peut infliger à l'Occupant des pénalités à titre de sanction des manquements à ses obligations dans les cas et selon les modalités prévues à l'Article 24.2 ci-dessous.

Dans les cas de pénalités avec mise en demeure préalable, si celle-ci devait rester sans réponse de la part de l'Occupant, le montant de la pénalité serait calculé à compter du premier jour de retard constaté.

Article 24.2. Cas d'application et montant des pénalités

- Sans mise en demeure préalable

Type de manquement	Modalités d'application	Montant de la pénalité
En cas de refus par l'Occupant d'autoriser à tout moment l'accès des installations aux personnes mandatées par la CIVIS.	Sans mise en demeure préalable	100 € par manquement constaté
Absence de participation aux manifestations et animations prévues à l'Article 9	Sans mise en demeure préalable	150 € par manquement constaté

- Avec mise en demeure préalable

Type de manquement	Modalités d'application	Montant de la pénalité
En cas de non-production des attestations d'assurance prévues à l'Article 17	Après mise en demeure restée sans réponse pendant 15 jours ouvrés	50 € par document et par jour de retard.
En cas de défaut de transmission des documents que l'Occupant est tenu de fournir au titre de la présente Convention	Après mise en demeure restée sans réponse pendant 15 jours ouvrés	50 € par document et jour de retard
Si l'Occupant ne s'est pas conformé à l'ensemble de ses obligations d'entretien, maintenance et réparation des biens qui lui ont été remis	Après mise en demeure restée sans réponse pendant un délai de 2 mois	Pénalité égale aux dépenses que la CIVIS supporte pour réaliser les interventions prévues en lieu et place de l'Occupant, majorées de 20 % pour charges de maîtrise d'ouvrage et frais généraux

Article 24.3. Pénalité pour non-respect des dispositions du Code du travail

Conformément à l'article L. 8222-6 du Code du travail, des pénalités peuvent être infligées à l'Occupant s'il ne s'acquitte pas des formalités mentionnées aux articles L. 8221-3 à L. 8221-5 du Code du travail. Le montant des pénalités encourues est de 1 000 €.

La CIVIS sera informée par écrit par un agent de contrôle de l'éventuelle situation irrégulière de l'Occupant au regard des formalités mentionnées aux articles L. 8221-3 et L. 8221-5. L'Occupant sera enjoint de faire cesser cette situation. L'Occupant ainsi mis en demeure devra apporter à la CIVIS la preuve qu'il a mis fin à la situation délictuelle.

La CIVIS transmet, sans délai, à l'agent auteur du signalement les éléments de réponse communiqués par l'Occupant ou l'informe d'une absence de réponse.

A défaut de correction des irrégularités signalées dans un délai 15 jours, la CIVIS en informe l'agent auteur du signalement et peut appliquer les pénalités précitées ou rompre la Convention, sans indemnité, aux frais et risques de l'Occupant.

Article 24.4. Paiement des pénalités

Les pénalités sont payées par l'Occupant dans un délai de quinze jours à compter de la réception du titre de recettes correspondant. En cas de retard de paiement, leur montant est majoré de l'intérêt au taux légal augmenté de deux points.

Le paiement des pénalités par l'Occupant ne l'exonère pas d'exécuter ses obligations au titre de la Convention et de son éventuelle responsabilité civile ou pénale vis-à-vis des usagers et des tiers.

MODELE

CHAPITRE 7 : FIN DE LA CONVENTION

Article 25. Modalités d'achèvement de la Convention

La Convention prend fin selon l'une des modalités suivantes :

- à l'échéance du terme fixé à l'Article 3 de la présente Convention,
- résiliation pour motif d'intérêt général visée à l'Article 27 du présent Convention,
- résiliation sans indemnité prononcée dans les conditions prévues à l'Article 28 de la présente Convention,
- résiliation pour force majeure prolongée,
- résiliation à l'initiative de l'Occupant.

Article 26. Sort des biens au terme de la Convention

Au terme normal ou anticipé de la présente Convention, il est procédé à la remise à la CIVIS du Local individuel mis à disposition de l'Occupant et ceux effectivement construits et achevés par l'Occupant en bon état compte tenu de leur âge et de leur destination, et des ouvrages éventuellement en cours de construction dans l'état dans lequel ils se trouvent compte tenu de l'état d'avancement des travaux.

La CIVIS aura la possibilité de ne pas conserver les installations et aménagements réalisés par l'Occupant. Elle devra confirmer son intention par lettre recommandée avec accusé de réception 6 mois avant le terme de la présente Convention. **La CIVIS conservera les installations électriques et d'alimentation en eau éventuellement réalisées par le preneur lors de son entrée dans les lieux.**

Dans le cas où la CIVIS ne souhaite pas conserver les installations et aménagements qu'il aura réalisés, l'Occupant aura l'obligation de procéder à leur démantèlement et à la remise en l'état de la dépendance domaniale à ses frais, en procédant au démontage et à l'enlèvement des éléments constitutifs des installations et aménagements.

Dans tous les cas, un inventaire des biens concédés au titre de la présente Convention est établi contradictoirement entre les Parties, au plus tard trois mois avant sa date d'échéance ou de cessation anticipée. Les frais de l'inventaire de fin de Convention seront supportés par l'Occupant.

Les moyens d'exploitation et les biens mobiliers apportés par l'Occupant, le personnel attaché aux biens objets de la présente Convention, relèvent de la propriété ou de la responsabilité exclusive de l'Occupant. Celui-ci devra, en cas de départ, cessation d'activité ou résiliation, retirer tous les moyens d'exploitation apportés par lui et dont il disposait pour exercer son activité sur le site.

Article 27. Résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général

La CIVIS peut résilier unilatéralement la présente Convention à tout moment au cours de son exécution, sous condition d'observer un préavis de six mois.

La résiliation est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans ce cas, trois mois à compter de la date d'effet de la résiliation, l'Occupant pourra prétendre au versement d'une indemnité comprenant :

- une somme correspondant à la valeur non amortie des travaux et matériels réalisés et financés par l'Occupant, telle qu'elle apparaît à son bilan,
- les frais de remboursement et dénouement anticipé des financements externes et instruments de couverture conclus par l'Occupant sauf reprise de ceux-ci par la CIVIS, dans les conditions prévues dans les contrats d'origine,

- les frais de rupture anticipée des autres contrats raisonnablement conclus par l'Occupant dans le cadre du projet, sauf reprise de ces contrats par la CIVIS,
- une somme correspondant à l'indemnisation du manque à gagner de l'Occupant, égale à la marge nette de l'année précédente pour les années restant à courir, plafonnée à 2 (deux) années.

Cette indemnité est diminuée :

- du montant des échéances de remboursement des emprunts en cours à la date de résiliation de la Convention,
- de toutes les sommes dont l'Occupant resterait redevable vis-à-vis de la CIVIS par application de la présente Convention.

En cas de désaccord, les Parties conviennent de désigner un expert. A défaut, il est désigné par le Président du Tribunal Administratif compétent à l'initiative de la Partie la plus diligente.

Article 28. Résiliation pour faute

La CIVIS se réserve le droit de résilier la présente Convention pour faute :

- sans mise en demeure préalable en cas :
 - de dissolution de l'Occupant,
 - de fraude ou de malversation de la part de l'Occupant,
 - de cession de la présente Convention sans autorisation expresse et préalable de la CIVIS.
- Après mise en demeure préalable faite à l'Occupant par lettre recommandée avec accusé de réception, fixant un délai raisonnable de réparation et non suivie d'effet :
 - en cas d'inobservations graves ou de transgressions répétées des clauses de la présente Convention ou de ses Annexes,
 - dans tous les cas où par incapacité, négligence ou mauvaise foi, l'Occupant compromettrait la sécurité des personnes ou encore la pérennité du Local individuel mis à sa disposition,
 - en cas de défaut de paiement des redevances dues à la CIVIS,
 - en cas de non-respect de la destination des biens concédés telle que prévue par la présente Convention.

La résiliation pour faute prend effet à compter du 8^{ème} (huitième) jour franc de sa notification à l'Occupant.

Préalablement à toute mesure de résiliation prise par application des stipulations du présent Article, la CIVIS respectera le principe du contradictoire en recueillant les observations préalables de l'Occupant.

Les conséquences financières de la résiliation pour faute sont à la charge de l'Occupant.

Article 29. Force Majeure et résiliation pour Force Majeure prolongée

Aucune Partie n'encourt de responsabilité pour n'avoir pas accompli ou avoir accompli avec retard une obligation au titre de la Convention dès lors qu'un tel manquement ou retard résulte d'un événement présentant les caractéristiques de la Force Majeure au sens de la jurisprudence administrative.

La Partie qui aurait, par action ou omission, aggravé sérieusement les conséquences d'un événement présentant les caractéristiques de la Force Majeure, n'est fondée à l'invoquer que dans la mesure des effets que l'évènement aurait provoqués si cette action ou omission n'avait pas eu lieu.

La Partie qui invoque la Force Majeure doit prendre, dans les plus brefs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses obligations contractuelles.

Dans le cas où l'Occupant invoque un événement de Force Majeure, il en informe immédiatement la CIVIS par un rapport détaillé. La CIVIS dispose d'un délai d'un mois pour notifier à l'Occupant son accord sur le bien-fondé de cette prétention ou son refus dûment justifié.

Dans le cas où la CIVIS invoque la survenance d'un événement de Force Majeure, elle en informe l'Occupant par écrit. Ce dernier doit lui communiquer ses observations dans le délai d'un mois, après quoi la CIVIS lui notifie sa décision.

Quelle que soit la Partie qui invoque la survenance d'un événement de Force Majeure, les Parties doivent se rapprocher pour convenir ensemble des mesures nécessaires pour maintenir l'exécution du présent Convention.

Si l'évènement de Force Majeure rend impossible l'exécution de la Convention, la résiliation de la Convention peut être prononcée par la CIVIS, à la demande de l'Occupant, par le juge administratif.

En cas de résiliation pour force majeure, l'Occupant percevra les indemnités prévues en cas de résiliation pour motif d'intérêt général à l'exception du manque à gagner.

Cette indemnité est diminuée de toutes les sommes dont l'Occupant resterait redevable vis-à-vis de la CIVIS par application de la présente Convention.

Article 30. Résiliation à l'initiative de l'Occupant

L'Occupant a la faculté de solliciter la résiliation de la présente Convention par lettre recommandée avec avis de réception au terme de chaque année d'anniversaire sous réserve de respecter un préavis de 3 mois minimum.

L'Occupant devra procéder à la remise en état des lieux conformément aux dispositions prévues à l'Article 33.

L'Occupant renonce expressément à toute demande d'indemnisation.

Article 31. Résiliation juridictionnelle ou par voie de conséquence

En cas de recours administratif ou contentieux contre les actes administratifs nécessaires à la passation de la Convention ou à son exécution ou à l'encontre de la Convention elle-même, les Parties se rencontrent à la demande de la Partie la plus diligente dans un délai d'un mois calendaire à compter de la connaissance de cet événement, afin de décider soit de poursuivre la Convention, soit de procéder à sa résiliation.

En cas de résiliation de la Convention prononcée par la juridiction administrative, ou par voie de conséquence d'une décision juridictionnelle, l'Occupant a droit au versement d'une indemnité dans les mêmes conditions que celles définies à l'Article 29 (*Résiliation pour Force Majeure prolongée*).

Article 32. Dissolution, redressement et liquidation judiciaire

En cas de mise en œuvre d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, les Parties se conformeront aux dispositions légales en vigueur.

La résiliation pourra être prononcée sans indemnité dans les trois cas suivants :

- en cas de dissolution de l'Occupant, la CIVIS pourra prononcer la déchéance sans attendre que les procédures engagées aient abouti (notamment la clôture de la liquidation amiable). Cette déchéance pourra donc intervenir de plein droit, dès la date de dissolution publiée au registre du commerce,

- en cas de redressement judiciaire de l'Occupant, la déchéance pourra être prononcée si l'administrateur judiciaire ne demande pas la continuation de la Convention dans le mois suivant la date du jugement,
- en cas de liquidation judiciaire ou amiable de l'Occupant, la déchéance interviendra automatiquement et de plein droit dans le mois suivant le jugement.

Hormis la somme correspondant à la valeur nette comptable des éventuels travaux effectivement réalisés et financés par l'Occupant, l'Occupant ne pourra prétendre à une quelconque indemnité à quel que titre que ce soit.

Article 33. Remise des biens

Le Local individuel doit être remis à la CIVIS en bon état d'entretien et de fonctionnement.

A cette fin, la CIVIS et l'Occupant établissent contradictoirement par huissier éventuel, trois mois avant la fin de la présente Convention, un état des lieux de « sortie » des biens concernés. Il indiquera ceux des biens confiés qui nécessitent une remise en état, une mise en conformité, ou un complément d'équipement, ainsi que les conditions de mise en œuvre et les modalités de prise en charge des opérations.

S'il y a lieu, ils établissent également une liste des interventions de maintenance que l'Occupant devra avoir exécutées au plus tard un mois avant la fin de la présente Convention. A défaut, il pourra se voir appliquer la pénalité prévue à l'Article 24.2 de la présente Convention, sans préjudice du droit pour la CIVIS d'exécuter aux frais de l'Occupant les opérations de maintenance nécessaires.

Article 34. Règlement des comptes

A l'expiration de la Convention et quelle qu'en soit la cause, un bilan de clôture des comptes de la Convention sera dressé par l'Occupant dans un délai maximal de six (6) mois à dater de l'expiration de la Convention.

L'Occupant réalisera tous les comptes financiers en tenant compte des indemnités qui lui sont dues.

L'Occupant règle les arriérés de dépenses, recouvre les créances dues à la date d'expiration de la Convention. Il dresse le solde de ces opérations et réalise tous les comptes financiers.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 35. Causes Légitimes

Constituent des Causes Légitimes les événements suivants, cette liste étant limitative :

- la survenance d'un Cas de Force Majeure constaté conformément aux dispositions de l'Article 29,
- les actes de terrorisme, les émeutes et les pandémies.

En cas de survenance d'un ou de plusieurs événements constituant des Causes Légitimes, l'Occupant ne se voit pas appliquer les pénalités prévues à l'Article 24.

Article 36. Règlement des différends

En cas de différend entre les parties, celles-ci conviennent de se rencontrer pour tenter de régler le différend.

La partie estimant être en présence d'un différend saisit par courrier recommandé avec accusé réception l'autre partie sur le fondement du présent article.

A défaut d'accord des parties dans un délai de deux mois à compter de la réception du courrier ci-dessus décrit se traduisant par un avenant aux présentes le différend est alors soumis au Tribunal Administratif territorialement compétent à la requête de la Partie la plus diligente.

Article 37. Non-validité partielle et documents contractuels

Si une ou plusieurs stipulations de la Convention se révélaient nulles ou étaient tenues pour non valides ou déclarées telles en application d'une loi, d'un règlement ou d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres dispositions gardent toute leur force et leur portée sauf si la ou les dispositions invalides présentaient un caractère substantiel et/ou que leur disparition remettait en cause l'équilibre contractuel.

Les Parties font leurs meilleurs efforts pour substituer à la stipulation invalidée une stipulation valide aussi similaire que possible ayant un effet équivalent.

La Convention et ses Annexes constituent un ensemble contractuel unique. Les Annexes à la Convention font partie intégrante de celui-ci. Elles ont la même valeur contractuelle que les stipulations comprises dans le corps de la Convention.

Toute référence à la Convention inclut ses Annexes. En cas de contradiction ou d'incompatibilité entre une stipulation de la Convention et celle d'une de ses Annexes, les stipulations figurant dans la Convention prévalent.

En cas de contradiction ou d'incompatibilité entre Annexes de la Convention ou entre deux sources d'information d'une même Annexe, les dispositions les plus favorables à la CIVIS s'appliquent.

Article 38. Notifications – Mises en demeure

Toute notification doit être faite par écrit aux domiciles fixés ci-dessous :

- soit par télécopie, courrier ordinaire ou courrier électronique, pour les communications simples,
- soit par courrier en recommandé avec accusé de réception, pour les communications officielles.

Toutefois, en cas d'urgence, elles peuvent être remises, par porteur, au siège de l'autre partie, avec accusé de réception de celle-ci.

Les transmissions électroniques au titre du présent article sont confirmées par notification écrite.

A défaut de stipulations spécifiques contraires fixées dans la Convention, tout délai imparti aux Parties commence à courir le lendemain du jour où s'est produit le fait qui sert de point de départ à ce délai.

Article 39. Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention l'Occupant élit domicile à l'adresse suivante :

.....
.....
.....

La CIVIS élit domicile à l'adresse de son siège social où sont valablement faites toutes notifications soit à l'adresse suivante :

CIVIS
29 Route de l'Entre-Deux
97410 Saint-Pierre

Article 40. Annexes

Il est expressément précisé que les annexes font intégralement corps avec la Convention.

Les annexes concernées seront ultérieurement intégrées de plein droit à la Convention :

- ***Plan de la Galerie et description du Local individuel,***
- ***Etat des lieux et inventaires contradictoires qualitatifs et quantitatifs du Local individuel.***

Article 41. Signatures des Parties

En 2 (deux) exemplaires originaux.

Fait à Saint-Pierre, le

Pour la CIVIS	Pour l'Occupant
---------------	-----------------