

# CONVENTION DE DOMANIALITE

## PORTANT AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Pour la Base de loisirs « Stade Nautique »  
Allée Marcel Merle à Decize

Entre la Communauté de communes Sud Nivernais (CCSN), 2 La jonction 58300  
DECIZE,

Représentée par Madame Régine ROY,

Agissant à l'effet des présentes en sa qualité de Présidente de ladite Communauté de  
communes et en vertu d'une délibération en date du 16 juillet 2020.

Ci-après dénommée « la CCSN »

d'une part,

Et

d'autre part,

Ci-après dénommé « l'Occupant »

### Exposé préalable

La CCSN est bénéficiaire au titre de sa compétence « Tourisme », d'une mise à  
disposition de la Commune de Decize des parcelles cadastrées AI1 et AI2 et consistant,  
sur le site connu sous le nom de Base de loisirs « Stade Nautique » en un ensemble de  
biens immeubles par nature, bâtis et non bâtis, comprenant un bar-restaurant dénommé  
« Stade Nautique », des activités annexes de loisirs, ainsi que le meubles meublant  
corporel et incorporel de ce dernier.

En raison de leur appartenance, de leur aménagement spécial, de leur affectation au  
Public et de la théorie de la domanialité publique, il suit que le terrain d'assiette de ces  
biens constitue un élément du Domaine public de la CCSN.

La circonstance que la seule activité contributive de la Base de loisirs « Stade Nautique  
» à l'accueil des touristes et au rayonnement et développement des attraits touristiques  
de la CCSN ne suffit pas à conférer à ladite activité le caractère de Service public ; par  
ailleurs, la volonté de la CCSN n'est pas d'ériger la même dite activité en Service public  
intercommunal. Il suit que, sur le fondement de la jurisprudence du Conseil d'Etat,  
l'activité de la Base de loisirs « Stade Nautique » ne constitue pas un service public et  
que, dès lors, les dispositions relatives à la gestion déléguée d'un service public ne lui  
sont pas applicables.

Ces circonstances et considérations justifient, dès lors, le parti pris juridique retenu pour  
la gestion du bar-restaurant rapporté ci-après.

**Article 1 :      **Objet et Nature****

Par une délibération en date du 12 décembre 2023, le Conseil Communautaire de la CCSN a décidé de mettre l'exploitation de la Base de loisirs « Stade Nautique », sis Allée Marcel Merle sur la commune de Decize, interviendra en exécution d'une autorisation d'occupation du Domaine Public.

La présente autorisation est consentie sous le régime des autorisations d'occupation temporaire du domaine public, en conséquence elle est régie par les règles du droit administratif et notamment par les règles édictées par le Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP).

La législation concernant les baux ruraux, les baux à loyer d'immeuble ou de locaux à usage commercial, professionnel ou d'habitation, ne lui est pas applicable.

**Article 2 :      **Caractère intuitu personae de l'occupation******Transfert de l'autorisation**

Dans l'intérêt du domaine, l'autorisation d'occupation du domaine public présente un caractère strictement personnel.

A ce titre, la présente autorisation d'occupation du domaine public ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte être prêtée, sous-louée en totalité ou partie sous quelque forme que ce soit à un tiers.

Le non-respect de ces dispositions entraînera la révocation de plein droit de l'autorisation.

Tout transfert de l'autorisation devra être soumis à l'accord écrit de la CCSN.

Devront également être soumises à autorisation préalable toutes opérations assimilables à une cession, telles que l'absorption par une autre Société, l'apport du patrimoine à une Société existante ou à créer par voie de fusion-scission ou de scission dans les conditions prévues dans les articles concernés de la Loi sur les Sociétés commerciales

A défaut de l'autorisation préalable de la CCSN, toute opération de la nature de celle visée aux alinéas précédents sera nulle à son égard et vaudra révocation immédiate et totale de l'autorisation d'occupation, sans aucune indemnité.

En cas de transfert régulièrement autorisé, l'Occupant restera garant-solidaire avec le nouvel occupant, tant envers la CCSN que des tiers du parfait accomplissement des présentes clauses.

En cas de changement de la nature juridique de la Société occupante, de modification dans la composition de son capital social ou en cas de changement du Président du Conseil d'Administration ou du Directeur Général, l'Occupant s'oblige à en informer la CCSN suivant lettre recommandée avec avis de réception.

**Liquidation**

En cas de mise en état de liquidation l'Occupant, les créanciers ou liquidateurs ne pourront ni exploiter par eux-mêmes, ni céder le droit à l'exploitation sans une autorisation écrite autorisant le transfert de l'autorisation.

A défaut, la résiliation de l'autorisation prendra effet à la date du jugement la prononçant.

Par ailleurs et sans préjudice de dommages et intérêts, l'autorisation sera résiliée de plein droit si l'Occupant décide sa liquidation amiable.

### **Article 3 : Désignation des biens mis à disposition**

Les biens mis à dispositions suivants sont constitués de deux ensembles sis sur les parcelles 1 et 2 Section AI : le « bar-restaurant » et les « activités annexes de loisirs ».



#### **A/ Ensemble « bar-restaurant »**

Est entendu comme le « bar-restaurant » :

- l'ensemble figuré par la zone en bleu, constitué notamment par :
  - un bâtiment à usage de commerce comprenant une cuisine, un bar, une salle de restauration, ainsi que des équipements de cuisine
  - une terrasse située devant ledit bâtiment,
  - un bloc extérieur au bâtiment composé de trois toilettes,
  - deux locaux annexes extérieurs pour du stockage.
  
- l'ensemble figuré par la zone en jaune, constitué par les activités d'extérieur suivantes :
  - un mini-golf,
  - un espace de jeux d'eau nommé Aquatoon,
  - une halle couverte et ouverte,
  - une zone de baignade avec plage,

- un terrain de volleyball
- une annexe composée du local technique de l'Aquatoon, du local des maîtres-nageurs et un espace de stockage des activités nautiques.

Une licence d'exploitation du débit de boissons et spiritueux, de 4ème catégorie, dite « grande licence » ou « licence de plein exercice ».

### **B/ Evolution de l'autorisation**

La CCSN, dans le cadre de son développement touristique, pourra demander l'extension de l'assise de la convention pour y inclure de nouvelles installations sises sur le site de la base de loisirs « Stade Nautique ».

Dans ce cas la CCSN et l'Occupant conviennent de se concerter pour définir conjointement les modalités d'exploitation. Faute de pouvoir parvenir à un accord, la présente autorisation pourra être remise en cause pour motif d'intérêt général.

## **Article 4 : Destination des biens mis à dispositions**

### **A/ Ensemble « Bar-Restaurant »**

Les activités pratiquées par l'Occupant sont les suivantes :

- Bar-Restaurant avec tous les produits associés et éventuellement diners-spectacles et repas à thème

Pour ce faire, la CCSN, met à la disposition de l'exploitant une licence de 4ème catégorie sous réserve que l'exploitant s'engage à suivre et à prendre à sa charge la formation obligatoire instituée par l'article 23 de la loi pour l'égalité des chances du 31 mars 2006. La production de l'attestation de suivi de la formation conditionne la délivrance de l'autorisation d'exploiter.

Il est toutefois précisé que cette licence IV est et restera propriété de la CCSN, l'Occupant renonçant à tout droit sur celle-ci à la fin de la présente autorisation,

- Vente de produits alimentaires à emporter, destinés aux usagers du Stade Nautique du type glaces, gaufres, boissons non alcoolisées (à l'exclusion des boissons alcoolisées)
- Vente ou location de produits liés aux activités du site (mini-golf, activités nautiques...).
- Vente de produits du terroir (à l'exclusion des boissons alcoolisées) ou d'objets touristiques

L'Occupant ne peut sous aucun prétexte modifier la nature de ces activités sans autorisation préalable et expresse de la CCSN ; sans préjudice du droit, pour la CCSN, de procéder dans ce cas, à la résiliation de la présente convention.

L'occupant dispose d'un droit d'usage raisonnable non exclusif pour son accès et celui de ses fournisseurs et clients à l'ensemble « Bar-Restaurant ».

**B/ Ensemble « Voirie »**

L'occupant dispose d'un droit d'usage raisonnable non exclusif pour son accès et celui de ses fournisseurs et clients à l'ensemble « Bar-Restaurant ».

**Article 5 : Montant et modalités de paiement de la redevance****A/ Montant**

Le montant initial de la redevance est de 1 500 € HT par mois, TVA due en sus.  
A celle-ci sera ajouté le remboursement des charges d'eau et d'électricité car l'ensemble des compteurs du site sont au nom de la CCSN.

**B/ Paiement**

La redevance est versée au mois, à terme échu, au plus tard le 10e jour suivant l'échéance mensuelle.

Une provision pour les charges sera réalisée sur 3 mois en fonction des coûts de l'année précédente et une régularisation sera effectuée à la fin de la saison.

**C/ Indexation**

La redevance sera actualisée chaque année à la date anniversaire de l'autorisation d'occupation avec effet pour l'année entière suivant l'anniversaire en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice national des loyers commerciaux.

Il est précisé que l'indice de référence à prendre chaque année en considération pour le calcul sera l'indice du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année civile précédente l'année d'anniversaire.

Ainsi pour chaque année, la redevance actualisée sera égale au montant initial multiplié par la fraction dont le numérateur sera l'indice de référence (indice du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année civile précédente) et le dénominateur l'indice de base (indice du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2019).

**Article 6 : Impôts et contributions, Charges****A/ Impôts et contributions**

L'Occupant devra supporter seul l'intégralité de toutes les contributions personnelles, mobilières, de taxes locatives et autres le concernant personnellement ou relatives à ses activités auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Il supportera la taxe (ou redevance) d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que toutes les contributions, taxes municipales ou autres pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit, et remboursera à la CCSN les sommes qui pourraient être avancées par elle à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de la ville, de police, de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, ainsi que celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, le tout de manière que la CCSN ne puisse aucunement être inquiétée ni recherchée à ce sujet.

## **Article 7 : Garantie financière au profit de la CCSN**

### **Obligation de produire une garantie**

L'Occupant s'engage à garantir le paiement de la somme correspondant à un mois de redevance d'occupation du domaine public, soit 1 800 € nets :

- soit, en produisant, au plus tard à la date de la notification de la présente autorisation, un document attestant de la garantie à première demande, délivré par un organisme agréé par la Banque de France, pour la durée de l'occupation.
- soit en versant, au jour de la notification de la présente autorisation, un dépôt de garantie entre les mains du Comptable public de l'établissement.

Cette garantie sera spécialement affectée au paiement de toute somme dont serait redevable l'Occupant vis-à-vis de la CCSN au titre de la présente convention, et qui ne serait pas honoré par lui au terme des mises en demeure d'usage. L'établissement, une fois constaté le défaut de règlement de la dette de l'Occupant, pourra prélever d'office, sans contestation d'aucune sorte de la part dudit Occupant ou d'un quelconque créancier de celui-ci, sur ce fonds le montant des créances qu'elle pourrait avoir à l'encontre de l'exploitant.

Ce fonds ne pourra jamais cesser d'être complet ce qui implique que s'il venait à être partiellement utilisé, il devrait être intégralement reconstitué dans les trente jours qui suivraient, sous peine de résiliation de la présente convention.

La mise en jeu intégrale de cette garantie financière au profit de la CCSN pourrait entraîner la résiliation de la présente convention par simple lettre administrative.

Le dépôt de garantie ou la caution le remplaçant, est incessible et insaisissable.

Toute stipulation particulière qui aurait pour objet de modifier les dispositions des clauses ci-dessus est nulle de plein droit.

### **Sanction éventuelle en cas de défaut de production de la garantie**

A défaut de production de la garantie, au plus tard le jour de l'attribution de l'autorisation d'occupation du domaine public, cette dernière ne prendra pas effet. Aucune indemnité ne sera due de part et d'autre.

En cas de défaillance dans le paiement effectif de la garantie, il sera mis fin immédiatement à l'autorisation d'occupation des lieux.

### **Libération de la garantie**

A la fin de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, que celle-ci soit anticipée ou non, la garantie sera libérée dès lors que les obligations liées à la présente autorisation auront été remplies.

**Article 8 : Pénalités****Retard de paiement**

En cas de retard dans le règlement d'une somme quelconque due à la CCSN, dans le cadre des présentes, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à une fois et demi le taux de l'intérêt légal alors en vigueur, sous réserve de tous autres droits et recours. L'intérêt sera dû de plein droit dès la date d'exigibilité de la somme correspondante.

**Non-respect des périodes de fonctionnement**

Le non-respect de l'amplitude des plages d'ouverture fixées par l'Occupant dans sa candidature, et défini à minima à l'article 10 des présentes, induira le paiement d'une pénalité forfaitaire de 50 € HT par jour, après invitation de l'Occupant à se justifier le cas échéant pour faire valoir d'un motif acceptable d'exonération.

Les élus et agents de la CCSN sont compétents pour effectuer le constat de non-respect des plages d'ouverture.

**Maintien dans les lieux sans titre**

L'Occupant se maintenant dans les lieux sans titre sera redevable envers la CCSN d'une amende contractuelle de 100 euros par jour de retard, sans préjudice d'expulsion prononcée sur simple ordonnance du juge des référés.

Tous les frais d'acquisition d'équipements et fournitures diverses non mentionnés dans l'état des lieux seront entièrement supportés par le concessionnaire. Aucune intervention financière de la CCSN ne sera accordée.

**Article 9 : Durée de l'occupation**

L'occupation est consentie pour 3 ans, renouvelable deux fois par reconduction expresse.

L'occupation cessera de plein droit à l'expiration du terme fixé conformément à l'article Article L2122-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, sans que la CCSN ait à signifier congé au titulaire et ce dernier s'oblige à quitter les lieux à l'expiration des présentes sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit. Si, contre toute attente, l'Occupant se maintenait en possession, il devrait être considéré comme occupant sans droit ni titre et son expulsion aurait lieu en vertu d'une ordonnance en référé rendu par le juge compétent.

**Article 10 : Conditions d'exploitation****A/ Conditions générales****Mobilier**

L'Occupant prendra les meubles-meublants en état de fonctionnement comme il sera constaté dans l'état-inventaire visé en annexe.

Il en assurera l'entretien et/ou le renouvellement.

### **Matériel**

L'Occupant prendra le matériel en état de fonctionnement comme il sera constaté dans l'état-inventaire visé en annexe.

Il en assurera l'entretien et/ou le renouvellement.

En fin de saison d'activité, l'Occupant devra assurer un nettoyage de la hotte d'aspiration.

### **Entretien**

L'Occupant ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir la CCSN, sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant à la CCSN.

Il tiendra les lieux en constant et parfait état d'entretien, compatible avec les normes d'hygiène et de propreté applicables aux biens de même destination, de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code Civil et ne pourra constituer aucun dépôt de matériaux et/ou de matériels en dehors des bâtiments concédés, la CCSN s'obligeant de son côté, à exécuter et prendre à sa charge les travaux de réparations visés à l'article 606 du même dit Code Civil.

### **Travaux neufs, améliorations, transformations**

L'Occupant supportera seul la charge pleine et entière de toutes les transformations et améliorations nécessitées pour l'exercice de ses activités. Il sera tenu de souffrir, sans y apporter aucun obstacle, tous les travaux jugés nécessaires par la CCSN et engagés par elle, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, autres que ceux indispensables à la conservation des lieux concédés, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni réduction de redevances ou des charges accessoires. Il en sera de même si, par suite d'incendie ou de tout autre sinistre, les lieux ont besoin de subir une reconstruction totale ou partielle.

Il ne pourra non plus demander la résiliation immédiate de la présente convention en cas de destruction complète des biens immeubles bâtis concédés si cette destruction résulte d'un sinistre couvert par une compagnie d'assurances notoirement solvable.

L'Occupant ne pourra modifier la disposition intérieure ou extérieure les lieux à lui concédés, faire aucune augmentation ni addition de construction à ses frais, sans en avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite de la CCSN qui, si elle les autorise, pourra exiger que leur exécution intervienne sous la surveillance et le contrôle de ses services techniques.

Les chantiers de construction autorisés, sous réserve de l'observation des dispositions légales et réglementaires en vigueur, seront isolés et dissimulés, le plus possible, à la vue des promeneurs par les dispositifs agréés par la CCSN et sur lesquels toute publicité sera rigoureusement interdite.

Dans le mois suivant la date de leur fin d'exécution, ces travaux de construction ou de remise en état pourront faire l'objet d'un état descriptif des lieux établi contrairement aux frais de l'Occupant.

Toutes modifications, constructions, quelle qu'en soit la nature ou l'importance, réalisées par l'Occupant, deviendront, ipso facto, au fur et à mesure de leur exécution, la propriété de la Commune, sans indemnité pour ledit Occupant, même en cas de résiliation anticipée de la présente convention. Il en sera de même pour toutes les installations revêtant un caractère immobilier par nature ou par destination.

En raison de la situation des lieux concédés, tous travaux de réparations ou autres seront suspendus les dimanches et jours de fêtes périodiques ou accidentelles.

### **B/ Conditions particulières d'occupation**

#### **Engagement de l'occupant**

L'établissement devra être exploité paisiblement dans les conditions des maisons de ce genre les mieux tenues.

L'Occupant devra se conformer à tous règlements d'administration ou de police, faits ou à faire, dans l'intérêt de l'ordre ou de la conservation du site connu sous le nom de « base de loisirs du Stade Nautique » ; ceci sans préjudice des obligations particulières auxquelles il pourrait être tenu à raison de la nature même de l'établissement concédé.

#### **Engagement de la CCSN**

L'Occupant a droit à une occupation paisible du Domaine public ainsi mis à sa disposition. La CCSN s'engage à la faire respecter.

#### **Respect de la tranquillité**

L'Occupant devra veiller à ce que la tranquillité du site ne soit à aucun moment troublée par son fait, celui de ses clients ou des personnes à son service.

L'Occupant ne pourra installer, pour le chauffage ou l'exploitation, aucun appareil susceptible de créer une gêne anormale pour la clientèle, pour les promeneurs sur le site, pour les usagers de la baignade et des activités nautiques ou pour les pêcheurs à la ligne.

#### **Période fonctionnement**

Le bien sera mis en concession pour une durée s'étalant du 1<sup>er</sup> avril à la fin des vacances scolaires d'automne.

La base de loisirs « Stade Nautique » sera au minimum ouvert du 1<sup>er</sup> mai au 30 septembre.

Lors de la période estivale du 1<sup>er</sup> juillet au 31 août, la base de loisirs « Stade Nautique » sera ouvert tous les jours. Les jours d'ouverture un service devra être assuré à minima le midi et le soir.

**Vente de denrées alimentaires et de boissons**

L'Occupant est autorisé à procéder à la vente de denrées alimentaires et de boissons dans les conditions réglementaires.

L'Occupant engagera les formalités administratives nécessaires afin de pouvoir utiliser la licence IV d'exploitation de débit de boissons mise à disposition par la CCSN.

Il effectuera la formation obligatoire en matière d'hygiène alimentaire (Décret n° 2011-731 du 24 juin 2011).

L'exploitant devra également utiliser, pour enregistrer les paiements de ses clients, un logiciel satisfaisant à des conditions d'inaltérabilité, de sécurisation, de conservation et d'archivage des données en vue du contrôle de l'administration fiscale (article 88 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015).

**Respect des dispositions sanitaires et obligations légales**

L'Occupant devra respecter les obligations légales relatives aux règles d'hygiène, de salubrité et de sécurité inhérentes aux activités de débit de boissons, d'établissement de restauration et d'accueil du public, ainsi que la législation du travail.

L'Occupant s'engage à exploiter l'établissement dans le respect des règles de sécurité et d'hygiène applicables à son activité notamment en matière de sécurité-incendie par l'installation et l'entretien de tous les dispositifs y concourant, à remplir toutes les formalités administratives en découlant, et à prendre en charge les frais éventuels d'équipements destinés à se conformer à ses obligations réglementaires.

Il s'interdit d'exposer, vendre ou fournir des produits non conformes à la réglementation ou qui ne présenteraient pas les conditions d'hygiène les plus strictes.

Il s'oblige donc à satisfaire à toutes les prescriptions en vigueur liées à son activité et à les faire respecter par toutes les personnes qu'il emploie le cas échéant.

L'Occupant devra s'abstenir de toute activité excessivement bruyante, dangereuse, incommode, insalubre, polluante ou salissante.

La CCSN se réserve le droit de faire procéder à tout contrôle en matière de sécurité, d'hygiène et de salubrité.

Tout manquement constaté imputable à l'Occupant pourra être sanctionné par la résiliation de la présente convention.

**Respect de l'environnement**

L'Occupant fera son affaire de l'évacuation des déchets d'exploitation. Le stockage des déchets à l'extérieur des bâtiments est autorisé dans l'espace dédié à cet usage. Tout manquement pourra être verbalisé au titre du dépôt sauvage sur la voie publique.

L'Occupant devra se conformer aux règlements de collecte et de déchetterie en vigueur, ce particulièrement vis-à-vis de ses obligations de tri et de modalités de présentation ou d'apport. L'occupant s'engage à privilégier l'utilisation de produits biodégradables pour ses emballages ou vaisselle jetable.

**C/ Inventaire annexé des catégories de charges et répartition entre l'Occupant et la CCSN**

**Catégories de charges incombant à l'Occupant en intégralité**

- les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et équipements,
- les planchers, plafonds, cloisons, éléments de séparation, grilles,
- les menuiseries intérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries, sprinklers, RIA,
- les modifications et travaux prescrits par l'autorité administrative, y compris ceux visant à éliminer des risques sanitaires, d'hygiène et de sécurité,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols,
- les espaces verts, végétation, parkings, voies de circulation et leurs abords.
- les frais liés aux services collectifs de l'immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers,

**Catégories de charges incombant à la CCSN en intégralité**

- les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil. Exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable, les Locaux, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge de l'Occupant.

- les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres Occupant.

### **Disposition spéciale**

La CCSN effectuera la vérification annuelle des réseaux internes de gaz et d'électricité, ainsi que la vérification annuelle et à la maintenance des extincteurs installés. Pour cela le gestionnaire sera prévenu au préalable. L'Occupant ne sera pas dégagé de ses obligations d'entretien et de sa responsabilité du fait de cette vérification effectué pour son compte, nonobstant toute mention contraire.

### **Article 11 : Etats des lieux, visite des lieux**

#### **Etats des lieux**

Des états des lieux contradictoires seront dressés tant le jour de l'entrée en jouissance de l'Occupant que celui de sa sortie des lieux.

L'état des lieux entrant et un inventaire des biens mobiliers et immobiliers mis à disposition seront établis contradictoirement entre la CCSN et l'Occupant.

L'Occupant devra laisser les lieux occupés en bon état d'entretien et de réparation.

A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration de la présente autorisation ou celui du départ effectif, si ce départ a lieu à une autre date, il sera procédé à un premier état des lieux, lequel état comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'Occupant.

L'Occupant devra faire effectuer à ses frais l'ensemble des réparations indiquées sur cet état avant la date prévue pour son départ effectif. Les travaux de remise en état seront effectués sous le contrôle d'un représentant de la CCSN.

Au jour de l'expiration de la présente autorisation ou celui du départ effectif de l'Occupant, si ce départ a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à un état des lieux de sortie qui comportera, le cas échéant, le relevé des réparations, remises en état et charges d'entretien incombant à l'Occupant et qui n'auraient pas été effectuées. Dans l'hypothèse où l'état des lieux de sortie mentionnerait encore l'existence de réparations, remises en état ou charges d'entretien incombant à l'Occupant, comme dans celle où l'Occupant ne se présenterait pas au jour de l'établissement de l'état des lieux de sortie, ou se refuserait à signer ledit état des lieux, la CCSN procédera au recouvrement auprès de l'Occupant, sur présentation de la facture, du montant des travaux qu'elle aura dû réaliser en lieu et place.

#### **Visite des lieux**

L'Occupant devra laisser la CCSN, ses agents, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux concédés pour constater leur état en sa présence.

Il devra laisser visiter les lieux par la CCSN ou par d'éventuels futurs occupants en fin d'autorisation ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ. Il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant à la CCSN pendant la même période.

**Article 12 :      Responsabilité – Assurance**

L'Occupant supportera seul les conséquences pécuniaires des accidents corporels et des dommages matériels de toute nature qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle ou à l'occasion de l'exploitation du Stade Nautique.

En conséquence, l'Occupant renonce à tout recours contre la CCSN et s'engage à l'indemniser du préjudice subi ainsi qu'à la garantir contre toute action ou réclamation qui pourrait être dirigée contre elle à l'occasion des accidents ou dommages liés à l'exploitation du Stade Nautique.

L'Occupant devra souscrire auprès d'un assureur notoirement solvable toute assurance utile pour couvrir sa responsabilité civile d'exploitant et les risques liés à l'occupation et à l'exploitation du Stade Nautique. A cet effet, il remettra dès le début de l'occupation, et chaque année à la même date, à la CCSN une attestation d'assurance correspondante sans qu'il soit besoin pour la CCSN de devoir la réclamer.

L'Occupant fera renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tout recours contre la CCSN et ses assureurs.

Particulièrement, les garanties pour les dommages matériels seront souscrites pour une somme qui ne devra pas être inférieure à la valeur de reconstruction de l'immeuble ou le remplacement à neuf des meubles meublants.

L'Occupant devra déclarer sans délai à son propre assureur d'une part, à la CCSN d'autre part, tout sinistre affectant les biens de cette dernière, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

La police collective de la CCSN assure les bâtiments du Stade Nautique en tant que bénéficiaire de mise à disposition (assimilé à propriétaire).

**Article 13 :      Fin de l'autorisation d'occupation****A/ Fin normale – Reprise de possession**

A l'expiration de la présente autorisation, l'Occupant devra restituer les locaux dans un état conforme à l'état des lieux et à l'inventaire dressés contradictoirement au moment de l'installation. En cas de différence entre l'état des lieux entrant et la réalité des lieux, à la fin de la présente autorisation, l'Occupant devra soit remettre les lieux en l'état, soit rembourser à la CCSN, sur présentation de la facture, le montant des travaux que cette dernière aura dû réaliser en lieu et place.

Dans l'hypothèse où l'Occupant se maintiendrait dans les lieux une fois l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public arrivée à son terme, la CCSN demandera à l'Occupant de libérer les lieux, et, en cas de refus, saisira la juridiction compétente afin d'en obtenir libération.

**B/ Résiliation de la convention****A l'initiative de la CCSN, pour faute de l'Occupant**

La présente autorisation pourra être résiliée en cas de non-paiement de la redevance d'occupation temporaire du domaine public, ainsi que pour tout manquement à une

quelconque des clauses de la présente autorisation, persistant trente jours après mise en demeure adressée par écrit à l'Occupant.

La résiliation interviendra de plein droit, 10 jours après réception par l'Occupant d'une lettre recommandée avec avis de réception de la CCSN l'informant de cette décision.

Il sera fait application des articles L. 121-1 et L. 122-1 du Code des relations entre le public et l'administration.

Aucune indemnité ne sera due en ce cas.

### **A l'initiative de la CCSN, pour motif d'intérêt général**

La présente autorisation pourra également être résiliée par la CCSN, pour des motifs d'intérêt général (notamment conservation et protection du domaine public en cause, considération de police et protection de l'ordre public), sous réserve d'en informer l'Occupant par lettre recommandée avec avis de réception un mois avant la date de résiliation effective, sauf urgence.

La résiliation dans ce cas ne fera l'objet d'une indemnisation qu'eut égard à l'éventuelle reconnaissance de la constitution d'un fonds de commerce sur le Domaine public conformément aux dispositions de l'Article L. 2124-32-1 du CGPPP.

Le cas échéant, l'indemnisation sera limitée à la perte du fonds, pour un montant fixé par voie conventionnelle ou, à défaut, par le juge administratif.

### **A l'initiative de l'Occupant**

La résiliation peut intervenir à l'initiative de l'Occupant après un préavis de six mois adressé par lettre recommandée avec avis de réception à la CCSN.

### **C/ Sort des installations à la fin de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public**

Au terme normal ou anticipé de la présente autorisation d'occupation temporaire du Domaine public, pour quelque cause que ce soit, l'Occupant reprendra et enlèvera toutes les installations édifiées par lui et les lieux seront remis en l'état où ils étaient le jour de l'état des lieux d'entrée, sans prétendre de ce fait à indemnité, sauf si la CCSN lui signifie les vœux conserver.

En cas d'inexécution de ces prescriptions dans un délai d'un mois suivant la fin de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, la CCSN pourra procéder d'office à la remise en état des lieux, aux frais et risques du l'Occupant.

### **Article 14 : Fin de l'autorisation - Remise en état des lieux**

Au terme de la présente convention, que ce soit par l'expiration normale ou pour toute autre cause, l'Occupant devra remettre les lieux en parfait état d'entretien.

Les embellissements, améliorations et installations autorisés ou non par la CCSN et faits par l'Occupant pendant la durée de la présente convention resteront la propriété, pleine et entière de la dite CCSN, sans aucun droit, pour le dit Occupant, à indemnité

quelconque, à moins que la CCSN ne préfère le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs de l'Occupant sortant.

**Article 15 : Election de domicile et juge des contestations**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, la CCSN au siège de la collectivité à Decize, l'Occupant en ses locaux concédés, avec attribution de la juridiction compétente pour connaître et juger des différends qui surviendraient entre les parties, c'est-à-dire le Tribunal Administratif de DIJON.

Fait à Decize, le.

Pour la CCSN

Pour l'Occupant

*\* Faire procéder la signature de la mention manuscrite « Lu et approuvé »*

La Présidente

Le Représentant habilité