



Convention N°ECO/2023/

Portant autorisation d'Occupation temporaire de dépendances du Domaine Public Maritime au profit de XXXXX

- VU la loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements et des Régions modifiée,
- VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment, son article L. 2122-22-5,
- VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- VU le Code de l'Environnement,
- VU la convention signée le 14 décembre 2007 entre l'Etat et la Commune de Saint-Paul, confiant à cette dernière, la gestion d'une partie des dépendances de la zone dite des 50 pas géométriques dépendant du Domaine Public de l'Etat et de la gestion d'une partie des dépendances du Domaine Public Maritime terrestre,
- VU la délibération du Conseil Municipal de Saint-Paul du 6 avril 2017, CM 170406022, révisant les tarifs relatifs à l'occupation du Domaine Public Maritime,
- VU l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 codifiée à l'article L.2122-1-1 et suivants du Code général de la Propriété des Personnes Publiques,
- VU la délibération du Conseil Municipal du 8 juillet 2021, CM 210708004, donnant délégations du Conseil Municipal au Maire ;
- VU l'appel à concurrence lancé par la Ville le XXXXX visant à l'attribution d'une autorisation d'occupation du Domaine public Maritime pour l'exploitation d'une activité de restauration ;
- VU la proposition financière du candidat faite le XXXX dans le cadre de l'activité concernée.

Entre les soussignés :

-
-
LA COMMUNE DE SAINT-PAUL, représentée par son MAIRE en exercice, **Monsieur Emmanuel SERAPHIN**, dûment habilité par le Conseil Municipal du 8 juillet 2021, CM 210708004 sise CS 51015 – 97864 SAINT-PAUL CEDEX.

Partie ci-dessus désignée par la Commune,

- Et la « **SOCIETE** gérée par XXXXXXXXXX, sis au XXXXXXXX et immatriculée au régime du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET XXXXXXX.

Partie ci-dessus désignée par « le bénéficiaire »,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Par convention du 14 décembre 2007, l'Etat a confié à la Commune de Saint-Paul, en application des articles L.2123-1, et L.2123-2 du Code Général des Propriétés des Personnes Publiques, la gestion des dépendances de la zone des 50 pas géométriques dépendant du domaine public de l'Etat, et la gestion des dépendances du Domaine Public Maritime terrestre (secteur s'étendant du Cap La Houssaye à la Ravine de Trois Bassins).

Conformément à ladite convention, la Commune est compétente pour accorder les autorisations d'occupation temporaire sur tout ou partie du domaine remis en gestion.

Dans ce cadre, la présente convention d'autorisation d'occupation temporaire d'une dépendance terrestre du Domaine Public Maritime, précaire et révocable, a pour objet l'occupation de la parcelle cadastrée DI118 p située à l'Hermitage les Bains dans le cadre d'une activité de restauration mettant en valeur la gastronomie et l'identité créole.

La Commune pourra résilier à tout moment et sans indemnités pour le bénéficiaire la présente convention notamment dans le cas où ces installations deviendraient incompatibles avec un plan de réaménagement et de mise en valeur de ce secteur.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La « SOCIETE » est autorisée à occuper une surface de XXX m² sur la parcelle cadastrée XXXX en vue de l'exploitation d'une activité de restauration.

Plan de la surface autorisée : XXXXXXXX

Dans ce cadre, le bénéficiaire devra mettre en œuvre le projet présenté dans son offre tout en assurant la préservation du domaine public maritime.

La présente convention ne donne pas lieu à la constitution de droits réels au sens des articles L 2122-5 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

La convention n'est pas soumise aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du code de commerce et ne confère pas la propriété commerciale à son titulaire.

Cette autorisation d'occupation temporaire pourra être suspendue pour une durée d'un mois ou plus en cas de :

- Non-paiement des redevances
- Non-respect des termes de l'AOT
- Dépassement de la surface autorisée

De plus, le non-respect des termes de l'AOT entraînera l'application d'une amende de 5^{ème} catégorie d'un montant de 1 500 €.

ARTICLE 2 : DUREE DE L'AUTORISATION

L'autorisation est accordée à titre précaire et révocable à compter du 1^{er} mai 2023 pour se terminer le 31 décembre 2025.

Elle prendra donc fin de plein droit le 31 décembre 2025 et ne pourra en aucun cas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 3 : CHARGES ET CONDITIONS

3.1 État des lieux / Entretien / Jouissance

1 Le bénéficiaire prendra le lieu mis à disposition dans l'état où il se trouve le jour de la signature de la présente convention, sans pouvoir formuler aucune réclamation à l'encontre de la Commune, ni pouvoir exiger aucune indemnité, construction, fixation au sol, aménagement ou réparation. Le bénéficiaire assurera le nettoyage et la remise en état du site après chaque occupation et sans délai. Aucun déchet ne devra être laissé sur place. Sur l'emprise de l'occupation, aucun mouvement, prélèvement de matériaux coralliens ne sera réalisé par le bénéficiaire sans l'accord préalable de la Commune. S'il est estimé par la Commune que les débris de coraux présents sur le profil de plage rendent difficile l'occupation prévue, le bénéficiaire pourra être ponctuellement autorisé à modifier l'état naturel du sol dans les conditions prévues dans le guide technique d'entretien des plages coralliennes à La Réunion de décembre 2003.

2 Il subira sans indemnité tous travaux d'aménagement que la Commune de SAINT-PAUL ou l'Etat pourra être amené à effectuer ou à ordonner sur le domaine mis à sa disposition ou ses abords immédiats.

3 Il en jouira en bon père de famille suivant la destination comme indiquée ci-dessous.

4 Aucun déchet ne devra rester sur place.

Faute pour le bénéficiaire, de respecter les obligations du présent article et après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception et restée totalement ou partiellement infructueuse, la Commune pourra faire exécuter par une entreprise de son choix et aux frais avancés du bénéficiaire défaillant, les prestations d'entretien lui incombant et lui en demander le remboursement en émettant un titre de recettes.

Il ne pourra en aucun cas laisser se détériorer le lieu et il devra prévenir immédiatement la Commune de SAINT-PAUL de toute atteinte qui serait portée au Domaine Public Maritime.

Il ne devra rien faire qui puisse troubler la tranquillité du voisinage ou l'ordre public en général, ou créer un trouble de jouissance ou une gêne de quelque nature que ce soit pour les riverains ou les usagers du domaine public et des espaces publics attenants (voiries et trottoirs). Il devra exercer une surveillance continue sur son personnel et veiller à sa bonne tenue.

5-Le bénéficiaire prendra toutes les dispositions nécessaires pour assurer la sécurité du public au sein de ses installations et équipements.

6-Le bénéficiaire s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour permettre le libre accès aux agents chargés du contrôle de l'exécution de la présente convention comme aux agents de l'État.

3.2 Destination des lieux

Il est ici rappelé que l'emplacement mis à disposition est **destiné exclusivement à l'exploitation d'une activité de restauration.**

Le bénéficiaire ne pourra sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée ou y adjoindre des activités connexes ou complémentaires sans autorisation préalable délivrée par la Commune.

Le bénéficiaire s'engage notamment à ne pas résider sur place et à ne jamais réaliser de logement sur le terrain.

ARTICLE 4 : REDEVANCE

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle composée de :

I) une partie fixe calculée en fonction de :

- La surface bâtie : 9, 10 € /m²/ an

- La surface non bâtie : 6, 23 € / m²/an

II) une partie variable calculée sur le chiffre d'affaire de l'année N-2, selon les modalités suivantes :

- 5 % du chiffre d'affaire jusqu'à 76 225 €
- 2, 5 % du chiffre d'affaire au-delà de 76 225 €.

La redevance est due au démarrage effective de l'activité.

La part fixe de la redevance étant annuellement et automatiquement indexée sur la base de l'Indice ILAT publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE). L'indice de révision est celui du XXXX .

Le bénéficiaire doit ainsi communiquer annuellement et à la fin de chaque exercice, une attestation de chiffre d'affaires comprenant obligatoirement le montant du chiffre d'affaires global réalisé au titre des activités exercées sur le site, objet de l'autorisation.

Cette redevance est payable d'avance, directement auprès de Monsieur le Comptable du Service Gestion Comptable du Port , sis au 4 rue des Chagos 97460 SAINT-PAUL.

La recette sera imputée sur le budget communal au chapitre 70323 953.

ARTICLE 5 : RESPONSABILITE ET ASSURANCE

Le bénéficiaire est responsable des préjudices et dommages qu'il pourrait causer, de son propre fait, du fait des personnes à son service, à sa garde ou du fait de son activité, aux droits, biens et personnes et cela sans besoin qu'il y ait faute et sans qu'il puisse tirer de la présente convention le bénéfice de discussion, partage ou solidarité de ladite responsabilité avec la Commune ou avec l'État.

Le Bénéficiaire souscrit à ses frais une assurance qui garantit le domaine remis et toutes ses dépendances contre les dommages de toute nature et notamment contre le risque d'incendie et de dégâts des eaux.

La police souscrite garantit en outre la Commune contre le recours des tiers pour quelque motif que ce soit.

La Commune peut exiger du bénéficiaire à tout moment la communication des polices d'assurance et de la justification du paiement des primes. Si la ou les compagnies ne lui paraissent pas suffisamment solvables ou si les garanties données au bénéficiaire ne lui semblent pas suffisantes, il peut exiger le changement d'assureur ou le complément de garantie qu'il estime nécessaire.

Toutes les polices souscrites doivent stipuler que les assureurs ont pris connaissance de la présente autorisation et en acceptent les clauses et les conditions.

ARTICLE 6 : CARACTERE DE L'OCCUPATION, CESSION, APPORT EN SOCIETE

L'autorisation d'occupation consentie par la présente convention revêt un caractère personnel. Le bénéficiaire est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les espaces mis à sa disposition.

Toute cession totale ou partielle et tout apport en société de la présente autorisation est interdite.

Le bénéficiaire ne pourra pas sous-traiter l'exploitation de tout ou partie des installations réalisées, et demeurera personnellement responsable envers la Commune et envers les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations qui lui sont imposées par la présente autorisation.

ARTICLE 7 : RESILIATION DE LA CONVENTION POUR INEXECUTION DES CONDITIONS

La convention peut être résiliée par décision motivée de la Commune en cas de manquement du bénéficiaire à ses obligations et notamment en cas de:

- extension des surfaces occupées,
- construction sur le Domaine Public Maritime
- cession partielle ou totale de l'autorisation sans accord de la Commune,
- cessation de l'usage ou exploitation insuffisante des mêmes installations pendant une période de trois mois,
- non démontage des installations en dehors des horaires d'ouverture de l'établissement
- autre activité que celles uniquement autorisées
- non-respect de l'ordre public, la salubrité et la sécurité
- en cas de désordre, scandale, infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux.
- en cas de condamnation pénale mettant le bénéficiaire dans l'impossibilité de poursuivre l'exploitation,
- non-paiement de la redevance.

L'autorisation pourra être résiliée par la Commune, trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée partiellement ou totalement sans effet et que le titulaire ait été invité à présenter ses observations. Le point de départ du délai de trente jours est celui de la première présentation de la lettre.

La résiliation pour faute n'ouvre droit à aucune indemnité au profit du bénéficiaire.

Dans ce cas, les redevances payées d'avance par le bénéficiaire resteront acquises à la Commune, sans préjudice du droit, pour ce dernier, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

ARTICLE 8 : RESILIATION DE LA CONVENTION POUR D'AUTRES CAUSES

8.1. Le contrat peut être résilié à tout moment pour motif d'intérêt général, notamment en cas de mise en œuvre d'un plan de réaménagement et de mise en valeur du secteur entraînant une modification de celui-ci et moyennant le respect d'un délai de préavis de trois mois entre la notification de la résiliation et la date à laquelle celle-ci prendra effet.

La résiliation pour motif d'intérêt général n'ouvre droit à aucune indemnité pour le bénéficiaire.

La redevance cesse d'être due à partir de la notification de la résiliation.

8.2. La présente convention pourra également être résiliée par décision de la Commune :

- au cas où le bénéficiaire ne serait plus titulaire des autorisations pouvant être exigées par la réglementation en vigueur pour exercer l'activité professionnelle qui a motivé l'autorisation,
- en cas de décès ou d'incapacité civile du bénéficiaire,
- en cas de dissolution de la société le cas échéant,
- en cas de cessation de l'exploitation consécutive à une procédure de règlement judiciaire ou de liquidation judiciaire, ouverte à l'encontre du bénéficiaire si, après mise en demeure de l'administrateur judiciaire ou du liquidateur, dans les conditions respectivement prévues aux articles L 622-13 et L 641-10 du code de commerce, ce dernier indique ne pas reprendre les obligations du bénéficiaire ;
- en cas de disparition des espaces mis à disposition du bénéficiaire à la suite de l'érosion du littoral.

La résiliation prononcée en application du présent article n'ouvre droit à aucune indemnité.

La redevance cesse d'être due à partir de la notification de la résiliation.

Les travaux effectués dans l'intérêt général, notamment travaux de voirie, ainsi que toute autre raison d'intérêt général ou toutes mesures de police qui seraient supportées par le bénéficiaire de la présente autorisation ne pourront donner lieu à aucune indemnité, ni remboursement total ou partiel de redevance.

ARTICLE 9 : RESILIATION DE LA CONVENTION SUR L'INITIATIVE DU BENEFICIAIRE

Dans le cas où le bénéficiaire déciderait de cesser définitivement l'exploitation des installations avant l'expiration de la présente convention, il a la faculté d'en faire la demande auprès de la Commune par lettre recommandée notifiée trois mois avant la date prévue par sa cessation d'activité.

En cas de non-respect de ce délai, aucune résiliation ne pourra être prononcée.

La Commune a la faculté de refuser la rupture des relations contractuelles en invoquant un motif d'intérêt général, tiré notamment de l'intérêt du domaine.

En pareil cas, le bénéficiaire doit poursuivre l'exécution du contrat.

A défaut, la Commune prononce la résiliation du contrat à ses torts exclusifs dans les conditions de l'article 8.

La résiliation ne donne droit à aucune indemnité.

ARTICLE 10: ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Pour l'exécution de la présente, les parties font élection de domicile respectivement en leur bureau et à l'Hôtel de Ville de Saint-Paul.

La Juridiction compétente pour connaître de tout litige né de cette convention est le Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion.

Fait à Saint-Paul le :

En deux exemplaires originaux, dont un exemplaire destiné au bénéficiaire.

« Lu et approuvé »

Le Bénéficiaire,

**Pour la Commune de SAINT-PAUL,
Le Maire**

ANNEXE : RELEVÉ TOPO & PHOTOS