

## CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF

ET LE

A COUTHURES SUR GARONNE

Il a été établi la présente convention d'occupation du domaine public à la requête des parties ci-après identifiées.

### 1 – Identification des parties.

#### **Le propriétaire :**

**La Communauté d'agglomération VAL DE GARONNE** située dans le département du LOT ET GARONNE, personne morale de droit public, domiciliée Maison du développement BP 70 305 47213 MARMANDE identifié au SIREN sous le numéro 244 700 522.

#### **L'occupant :**

La société dénommée "la COMPAGNIE DU FLEUVE" société à responsabilité limitée unipersonnelle ayant son siège Maison des gens de Garonne 47 180 COUTHURES SUR GARONNE identifiée au SIREN sous le numéro 839 277 514 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de AGEN sous le numéro 839 277 514.

représentée par son gérant en exercice Monsieur LAURENT DELBOS

## Préambule

Le projet de redéveloppement et de réinvestissement proposé par la Société Sites et Compagne a reçu la validation du conseil communautaire en date du 23 septembre 2018.

L'investissement porte sur un redéploiement des offres de visites de manière à garantir une nouvelle attractivité du site, en augmenter sa fréquentation et à y développer des sources de financements.

Gens de Garonne se doit de servir et de porter le développement et l'attractivité touristique à une échelle bien plus large que la commune de Couthures sur Garonne.

En effet, considéré comme un pivot, il doit rassembler, irriguer et catalyser les initiatives et s'inscrire comme l'un des pôles majeurs.

Outre le fait de développer l'économie touristique intra-muros, l'équipement, au-delà de son pouvoir de captation, doit se montrer capable de déclencher une dynamique sur le Val de Garonne dans le but de dégager de la visibilité, d'affirmer la notion de « destination Garonne », sur une échelle inter-régionale et de jouer un rôle d'ambassadeur auprès des acteurs, des partenaires et des éventuels prospects touristiques.

### 2 – Représentation.

#### **Représentation du propriétaire.**

La Communauté d'Agglomération VAL DE GARONNE est représentée par Monsieur BENCQUET Daniel, son Président en exercice, domicilié au siège administratif de la Communauté d'agglomérations, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération en date du ..... en vertu de l'article L 5211-9 du code général des collectivités territoriales.

La délibération du conseil communautaire en date du .....est devenue exécutoire le .....par suite de sa transmission à la Préfecture du LOT ET GARONNE, et dont un extrait certifié conforme demeure annexé aux présentes et de son affichage, tel qu'il résulte d'une attestation d'affichage légal en date du..... dont une copie demeure annexée aux présentes.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

## **Annexe 1 - Représentation du propriétaire**

### **Représentation de l'occupant.**

La société dénommée la COMPAGNIE DU FLEUVE est représentée à l'acte par Monsieur LAURENT DELBOS agissant sa qualité de gérant nommé à cette fonction aux termes de.....

## **Annexe 2 - Représentation de l'occupant.**

### 3 – Définition – Interprétation.

#### 3-1.Définition.

Dans le corps de la convention d'occupation, les termes ci-dessous ont la signification suivante :

Annexe(s) : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents annexés aux présentes, formant un tout indissociable avec l'acte.

Article : désigne tout article de la convention d'occupation.

Propriétaire ou Collectivité : désigne la Communauté d'Agglomération.

Convention d'occupation du public ou présentes : désigne le présent acte.

Frais : désigne les émoluments et honoraires de l'avocat rédacteur, le coût des pièces et documents administratifs nécessaires aux conventions d'occupation.

Immeuble ou bien : désigne les biens de nature immobilière faisant l'objet de la convention d'occupation, tel que désignés à l'article « désignation » ci-après.

Partie(s) : désigne au singulier le propriétaire ou l'occupant indistinctement et au pluriel ensemble le propriétaire et l'occupant.

Occupant : désigne la société identifiée à l'article "occupant" ci-dessus.

#### 3-2.Terminologie.

Les dénominations « occupant » et « propriétaire » définissent l'identité des contractants sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de ceux-ci, à leur intervention directe ou par mandataire, et emportent, sauf stipulation expresse, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même définition.

### 3-3. Forme des engagements.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de la convention d'occupation seront indiqués comme émanant directement des parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

### 3-4. Interprétation.

De convention expresse entre les parties, les stipulations de la convention d'occupation font expressément novation à tout accord ou convention antérieurs à la signature de la convention d'occupation, ainsi que tout accord ou convention quelconque, qui pourrait résulter d'échanges de courriers antérieurs à la signature de la convention d'occupation.

Pour les clauses indiquant un délai en nombre de jours, à défaut de stipulations contraires, il s'agit de jours calendaires.

À moins qu'une autre définition n'en soit donnée dans la convention d'occupation, les termes utilisés dans la présente convention d'occupation ont la signification qui leur est attribuée à l'article "définition" ci-dessus.

Les titres attribués aux articles et aux annexes de l'acte sont donnés à titre indicatif et ne peuvent pas être pris en considération pour l'interprétation ou l'application des stipulations de la convention d'occupation et de ses annexes.

L'exposé préalable et les annexes de la convention d'occupation font intégralement partie de celui-ci et auront la même valeur juridique.

Toutefois, en cas de contradiction entre une stipulation du corps de la convention d'occupation et une stipulation d'une annexe, les stipulations du corps de la convention d'occupation prévaudront.

Toutes les références faites à une personne comprennent ses successeurs, ayants droits ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette personne, de quelque manière que ce soit.

## 4 – Exposé préalable.

### 4-1. Effet relatif – maîtrise foncière du propriétaire.

Le propriétaire est propriétaire de l'immeuble par suite d'un acte en date du 29 décembre 2000, passé pardevant Maître LAGAÛZERE, annexé à l'acte.

#### Annexe I

Cet immeuble constitue une dépendance du domaine public du propriétaire.

#### 4-2. Projet des parties.

Le propriétaire, conscient de la nécessité de donner une nouvelle impulsion à la gestion de son domaine public, a entendu en confier l'occupation à un tiers professionnel compétent dans le domaine de la gestion de sites touristiques.

Dans la mesure où l'occupant exécuterait, dans les conditions prévues aux présentes, les travaux sur l'immeuble, ceux-ci ne pourraient en aucun cas être considérés comme relevant de l'initiative du propriétaire, qui n'entend par les présentes que mettre à disposition l'immeuble à l'occupant, ce dernier agissant pour son propre compte et pour répondre à ses besoins propres.

Ceci exposé, il est passé à l'acte objet des présentes.

#### **Convention d'occupation du domaine public non constitutive de droits réels.**

#### 5 - Objet de la convention d'occupation.

La présente convention d'occupation a pour objet la mise à disposition à l'occupant par le propriétaire de l'immeuble désigné à l'article désignation ci-après.

#### 6 - Cadre juridique de la convention d'occupation.

La présente convention d'occupation est consentie en application des articles L 2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Cette convention d'occupation est un contrat de droit public.

#### 7 – Absence de Droit réel.

La convention d'occupation ne confère à l'occupant aucun droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier désignés ci-après à l'article « désignation des biens mis à disposition de l'occupant », ni sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés par l'occupant sur l'immeuble.

#### 8 – Désignation des biens mis à disposition de l'occupant.

A COUTHURES SUR GARONNE, un tènement immobilier comprenant les parcelles figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
			ca
			a

TOTAL

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances,

5

dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Et tel que cet immeuble figure sur le plan cadastral demeuré annexé aux présentes.

annexe II

### 9 – Situation d’occupation du tènement.

Le propriétaire déclare que l’immeuble présentement donné en convention d’occupation, au jour de l’entrée en vigueur du contrat, est libre de toute location ou occupation de quelque nature que ce soit.

L’occupant déclare avoir parfaite connaissance des termes et conditions de cette situation.

### 10 – Etat des biens.

#### 10-1. Responsabilité de l’occupant.

L’occupant déclare parfaitement connaître l’immeuble pour l’avoir vu et visité préalablement à la signature des présentes et s’être assuré de son état et de sa consistance matérielle.

L’occupant prend l’immeuble dans l’état où il se trouve, sans aucun recours possible contre le propriétaire pour quelque cause que ce soit, à raison notamment du mauvais état du sol ou du sous-sol, de mitoyennetés, des vices de nature apparents ou cachés du sol, du sous-sol ou des constructions, notamment en cas de présence d’amiante, plomb ou tout autre matériau présentant un danger sanitaire, de vétustés desdites constructions comme aussi d’erreur dans la désignation ou la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou moins.

L’occupant ne peut non plus élever aucune réclamation de remise en état ou adjonction d’équipements, ouvrages ou aménagements supplémentaires, ni exiger du propriétaire des travaux ou réparations rendues nécessaires pour adapter l’immeuble à l’usage que l’occupant leur destine.

Dans ces conditions, l’occupant reconnaît que la convention d’occupation intervient à ses risques et périls, sans qu’il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du propriétaire, à l’exception des déclarations expressément et limitativement stipulées aux présentes et d’événements résultant d’une faute du propriétaire.

## 10-2. Etat des lieux.

Un état des lieux de l'immeuble sera établi par huissier de justice contradictoirement entre les parties aux frais de l'occupant, sur convocation de la partie la plus diligente par lettre recommandée avec avis de réception adressée au moins 15 jours à l'avance et au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

En cas d'absence d'une des parties, l'autre partie établira un état des lieux qu'elle notifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception la partie absente.

La partie absente disposera alors d'un délai d'un mois pour faire ses observations sur tout ou partie de l'état des lieux ou pour l'accepter.

Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

Un autre état des lieux sera établi par huissier de justice contradictoirement entre les parties en fin de convention d'occupation, lors de la restitution de l'immeuble, aux frais de l'occupant.

## 11 – Destination des biens et activités connexes.

L'immeuble ne pourra être affecté qu'à l'usage indiqué ci-après aux articles destination des biens, nature des activités connexes.

### 11-1. Destination des biens.

L'immeuble est destiné à usage d'activités touristiques sans préjudice de la possibilité pour l'occupant de valoriser l'immeuble par des opérations de construction visées à l'article 4.2 des présentes, dans le respect des règles fixées par les documents d'urbanisme.

Il est précisé que cette destination est compatible avec l'organisation au sein des biens objet des présentes activités connexes telles que définies à l'article « nature des activités connexes ».

L'occupant s'engage à respecter cette destination.

Il est interdit de mettre en place toute activité qui soit contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

Le propriétaire se réserve le droit à tout moment de contrôler le respect de la destination des biens occupés.

L'occupant devra tenir à la disposition du propriétaire tous les justificatifs nécessaires lui permettant de s'assurer du respect de cette destination.

En cas de manquement de l'occupant aux obligations résultant des articles « destination des biens » et « nature des activités connexes » des présentes, constatées par constat d'huissier, le propriétaire pourra mettre en demeure l'occupant, par lettre recommandée avec avis de réception, de mettre les biens en conformité avec la destination prévue aux articles « destination des biens » et « nature des activités connexes » des présentes dans un délai de 20 jours ouvrés à compter de la réception par l'occupant de la lettre de mise en demeure.

Passé ce délai, le propriétaire pourra procéder à la résiliation de la convention d'occupation dans les conditions déterminées à l'article « résiliation par le propriétaire pour faute de l'occupant en cas d'inexécution des clauses du convention d'occupation » des présentes.

#### 11-2.Nature des activités connexes.

Sont considérées comme activités connexes, autorisées dans le cadre de la présente convention d'occupation :

- Les activités de commerce et notamment la vente de produits dérivés relatifs à l'activité exercée sur site.
- Les activités événementielles, concerts, spectacles n'entrant pas dans le champ d'application de l'article « désignation des biens », réceptions, séminaires, formations, conférences.

#### 12 – Durée et prise d'effet de la convention d'occupation.

La convention d'occupation prend effet à compter du 17/05/2019 pour une durée de 5 années entières et consécutives, soit jusqu'au 17/05/2023 inclus, sous réserve d'une fin anticipée dans les conditions prévues à l'article « fin anticipé » des présentes.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

À son échéance, l'occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de la convention d'occupation.

Les parties conviennent que dans l'hypothèse d'une augmentation substantielle des investissements réalisés par l'occupant et dépassant les montants prévus à l'article « conditions générales d'exploitation - investissements projetés par l'occupant » de la présente convention d'occupation, les parties se rapprocheront en vue d'en prolonger sa durée, pour tenir compte de la durée d'amortissement des nouveaux investissements, et de la juste rémunération des capitaux investis.



## 13 – Redevance.

### 13-1. Redevance forfaitaire.

En contrepartie de la mise à disposition du bien, le propriétaire percevra près de l'occupant une redevance forfaitaire annuelle égale à 3500 € pour les années 2019-20 et 2020-21 puis 7000<sup>e</sup> pour les années 2021-22, 2022-23 et 2023-24.

### 13-2. Paiement de la redevance.

Il sera procédé chaque année au recouvrement de la redevance forfaitaire, en une seule échéance pour chaque année, à échoir.

## 14 – Charges et conditions générales liées à la jouissance des biens au cours de la convention d'occupation.

La convention d'occupation est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires de droits et sous celles définies au présent acte.

## 15 – Exploitation de l'immeuble.

### 15-1. Conditions générales d'exploitation – Investissements projetés par l'occupant.

L'occupant exploite l'immeuble à des fins privées.

L'occupant fait son affaire personnelle de l'occupation et de l'exploitation de l'immeuble dans les conditions précisées à l'article « destination des biens et activités connexes » ci-dessus.

L'occupant s'engage toutefois à respecter l'ensemble des stipulations des présentes qui lui sont imposées uniquement dans l'intérêt du domaine et de sa destination ainsi que dans l'intérêt général.

L'occupant s'engage à réaliser les investissements nécessaires à la reconfiguration de l'ensemble à des fins d'activité touristiques.

Ces investissements seront engagés sous la seule initiative de l'occupant et sous son entière responsabilité.

### 15-2. Travaux d'entretien et de renouvellement.

#### 15.2.1. Obligation générale de l'occupant en termes d'entretien/maintenance de renouvellement /grosses réparations et de mise en conformité.

D'une manière générale, l'occupant s'engage à conserver les biens en bon état d'entretien pendant toute la durée de la convention d'occupation.

Il devra également maintenir le domaine occupé en bon état d'entretien de propreté, tant à l'intérieur des bâtiments qu'à l'extérieur.

L'occupant entretiendra les biens et le domaine occupé à ses frais risques et périls.

L'occupant sera tenu d'assurer à ses frais et sous sa responsabilité non seulement les réparations locatives mais encore tous travaux d'entretien et de maintenance préventive et curative, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil, par les normes en vigueur et par l'usage, ainsi que les travaux de renouvellement de tous éléments de la construction et de ses aménagements au fur et à mesure que cela s'avérera nécessaire.

Il tiendra informé le propriétaire annuellement des travaux réalisés à ce titre.

Ces prestations comprennent toutes les opérations qui permettent que les biens conviennent toujours à l'usage auquel ils sont destinés.

Il appartient donc à l'occupant, pendant la durée de la présente convention d'occupation, d'assurer la mise en conformité des biens aux normes applicables, et de financer et réaliser tous travaux nécessaires au titre de son obligation générale d'entretien des biens.

L'occupant devra dans tous les cas de travaux de modification, amélioration, réfection, remplacement des installations respecter toute réglementation s'y rapportant.

Il s'engage à supporter toutes les conséquences préjudiciables de tous ces travaux et à indemniser le propriétaire de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Il devra faire effectuer à ses frais les contrôles ou diagnostics légaux ou réglementaires et les travaux permettant la mise aux normes des constructions édifiées qui s'imposent aux propriétaires du fait d'une disposition légale ou réglementaire.

L'entretien extérieur des bâtiments devra être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

Le procédé utilisé pour cette opération ne devra pas nuire à la solidité des bâtiments et ne devra pas compromettre l'esthétique générale des constructions.

L'occupant sera responsable de tout dégât occasionné par les neiges, les gelées, les fouilles ou toute autre cause d'engorgement et de fuite au travers des toitures et murs, et devra faire procéder à l'enlèvement des neiges, nettoyage

des chéneaux et des gouttières, à la préservation des conduites et tout autre élément constituant l'immeuble.

Il devra également effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrit par l'autorité publique dans le temps imparti et supporter toutes amendes et pénalités en cas de retard.

L'exécution de travaux d'entretien, de quelque nature qu'ils soient, quelle qu'en soit leur durée, n'entraînera ni indemnité de la part du propriétaire ni diminution de la redevance.

Tous travaux de réparation et d'entretien affectant la sécurité ou l'aspect extérieur des biens, ou encore constituant de grosses réparations du gros œuvre, et devant être réalisés par l'occupant seront soumis aux autorisations et avis le cas échéant nécessaire en vertu des lois et réglementations en vigueur et à l'autorisation préalable du propriétaire, sans que celui-ci puisse s'opposer à la réalisation de travaux nécessaires à la sécurité et à la conformité des biens.

Cette demande d'autorisation préalable comprendra notamment un dossier technique détaillé.

Les travaux devront être réalisés dans le respect des prescriptions conditionnant leur autorisation.

Le silence du propriétaire pendant un délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande d'accord préalable formulée par l'occupant pour la réalisation des travaux visés au paragraphe précédent vaut acceptation de cette demande.

#### 15.2.2. Droit de visite.

Le propriétaire aura le droit de visiter ou de faire visiter par le mandataire de son choix l'immeuble et la construction qui sera édifiée pour s'assurer de la bonne exécution de l'obligation stipulée à l'article précédent.

Le propriétaire devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, informer l'occupant de son intention d'exercer son droit de visite au moins 30 jours avant la date prévue pour ladite visite.

#### 15.2.3. Respect des normes concernant le travail du personnel, l'hygiène et la sécurité du public.

Tous les nouveaux travaux ou travaux d'entretien des bâtiments édifiés devront tenir compte et se conformer aux dispositions légales et réglementaires en vigueur tant en ce qui concerne les conditions de travail du personnel qu'en ce qui concerne l'hygiène et la sécurité et l'accessibilité du public en ce compris l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'occupant se conforme notamment à la réglementation applicable aux établissements recevant du public.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, l'occupant s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des constructions.

Si les matériaux qu'il a utilisés pour les travaux venaient être interdits par une disposition nouvelle, il fera son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche diagnostic suppression ou autre le tout sans aucun recours contre le propriétaire.

#### 15.2.4. Information du propriétaire.

L'occupant devra donner au représentant du propriétaire communication de toutes les pièces leur permettant de s'assurer de l'exécution des travaux ci-avant décrits ayant donné lieu à une autorisation préalable du propriétaire.

Dans le délai d'un mois à dater de la fin de nouveaux travaux ou des travaux d'entretien de remise en état ou de reconstruction ayant donné lieu à un accord préalable du propriétaire, il sera fait contradictoirement avec le représentant du propriétaire un état descriptif des lieux présenté par l'occupant comprenant un descriptif actualisé des biens qui sera annexé à la convention d'occupation par avenant.

Il devra être joint à l'état des lieux une série de plans d'exécution donnant la situation exacte des ouvrages terminés.

#### 15.3.5. Défaut d'entretien.

Sauf cause exonératoire ou cas de force majeure, dans le cas de manquement grave par l'occupant à ses obligations d'entretien au titre de l'article « obligation générale de l'occupant en termes d'entretien maintenance de renouvellement grosses réparations et de mise en conformité » des présentes, rendant les biens impropres à leur destination, le propriétaire pourra mettre en demeure l'occupant de remédier à cette situation, par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai compatible avec la nature des travaux, étant précisé que ce délai ne pourra pas avoir une durée inférieure à trois mois.

Dans le cas où l'occupant n'a pas fait les diligences nécessaires dans le délai imparti pour exécuter les travaux visés ci-dessus, le propriétaire peut, après lui avoir donné avis écrit au moins 48 heures à l'avance, faire exécuter lui-même d'office lesdits travaux aux entiers frais risques et périls de l'occupant.

Dans le cas où le propriétaire serait contraint de procéder de façon répétée et rapprochée à l'exécution d'office des travaux, celui-ci aura la faculté de résilier

la convention d'occupation dans les conditions définies à l'article « fin de convention d'occupation ».

#### 15.4. Obligations en cas de réalisation de travaux par l'occupant.

##### 15.4.1. Modification des biens-autorisation du propriétaire.

Tout dépôt de demande d'autorisation administrative pour la réalisation de travaux, autres que les travaux relevant de l'obligation générale d'entretien des biens visés à l'article « travaux d'entretien de renouvellement » des présentes, et relevant de la procédure légale de déclaration préalable ou nécessitant la délivrance d'un permis de construire, devra être soumise au propriétaire et validée par lui sans que le propriétaire ne puisse cependant s'y opposer sans juste motif dès lors que les travaux projetés sont conformes à l'article « destination des biens et activités connexes ».

Le projet de demande devra comporter des devis descriptifs accompagnés de plans détaillés.

Aucun début d'exécution de ces nouveaux travaux ne pourra avoir lieu sans l'accord du propriétaire.

Le silence du propriétaire pendant un délai de deux mois à compter de la réception de la demande de l'occupant de déposer une demande d'autorisation administrative pour la réalisation de travaux vaut acceptation de cette demande.

L'occupant pourra procéder à des adaptations mineures qu'imposeraient d'éventuelles contraintes techniques ou réglementaires, à la condition d'en avertir au préalable le propriétaire par courrier.

##### 15.4.2. Obligations Générales.

L'occupant en cas de réalisation de travaux :

- Les exécutera à ses frais sans aucune indemnité de la part du propriétaire.
- En assurera la maîtrise d'ouvrage et assumera à cet égard toutes les charges et prérogatives liées à sa qualité de maître d'ouvrage.
- Fera notamment à ce titre son affaire :
  - De la maîtrise d'œuvre des travaux.
  - De toutes les démarches relatives à l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires.

- De l'établissement des diagnostics techniques préalables aux travaux qu'il entend réaliser.
- De la souscription de toutes assurances et notamment sans que cette liste soit limitative et le cas échéant : assurance tout risque chantier, assurance dommages ouvrage, assurance responsabilité civile décennale, lesquelles devront être étendues aux existants.
- Des opérations de réception des travaux.
- De l'obtention de la conformité administrative.

Le tout de manière à ce que le propriétaire ne soit jamais inquiété à ce sujet.

L'occupant s'oblige à réaliser tous travaux conformément à la destination des biens, au plan local d'urbanisme ou tout autre document le substituant, aux autorisations administratives obtenues, en ce compris tous avis figurant dans le dossier d'instructions desdites autorisations administratives ; de manière générale aux lois règlement normes documents techniques unifiées réglementation de sécurité et des éventuels organismes de contrôle et des règles de l'art en vigueur à la date de réalisation des travaux.

L'occupant devra notamment avoir recours aux services d'un organisme agréé de contrôle technique au titre notamment de la solidité des ouvrages, de la sécurité des personnes de la conformité de toute réglementation relative au bâtiment.

Le tout sans qu'il puisse en résulter une quelconque responsabilité du propriétaire.

#### 15.4. Gardiennage.

L'occupant est responsable exclusif de la mise en sécurité des biens et est tenu d'assurer à ses frais la surveillance des biens.

#### 15.5. Mesures diverses de sécurité de salubrité et d'accessibilité.

L'occupant devra se conformer aux prescriptions de l'autorité compétente concernant la sécurité et l'accessibilité du bien faisant l'objet d'une convention d'occupation sans aucun recours possible à l'encontre du propriétaire.

Il sera tenu de se conformer à toutes les dispositions légales réglementaires instructions et consignes régissant les établissements recevant le public et de prendre toutes mesures pour exécuter à ses frais et sans recours contre le propriétaire tous travaux de modifications ou transformations qui pourront être prescrits par la préfecture, pour la sécurité et l'accessibilité du bien.

Le matériel et les accessoires nécessaires pour le service de secours contre l'incendie devront être maintenus et renouvelés à ses frais par l'occupant qui les tiendra constamment en état de fonctionnement.

L'occupant devra en outre réaliser dans les meilleurs délais toutes les préconisations des services compétents de l'autorité compétente et justifiera de la réalisation desdites préconisations au propriétaire.

#### 15.6. Stationnement.

L'occupant devra veiller au respect de toutes les règles de stationnement en vigueur, tant par son personnel affecté le cas échéant à la prise en charge des véhicules des visiteurs que par ses fournisseurs et prestataires.

Il incitera de même ses visiteurs à respecter ces règles.

#### 15.7. Publicité.

L'occupant respectera les dispositions législatives et réglementaires applicables à la publicité.

#### 15.8. Changements législatifs et réglementaires.

Pendant toute la durée d'exécution de la convention d'occupation, l'occupant aura l'obligation de respecter les normes et la réglementation en vigueur.

En cas de changement de législation ou de réglementation, l'occupant en supportera toutes les conséquences sur la durée de la convention d'occupation.

Cependant, dans le cas d'un changement de réglementation imputable au propriétaire ayant un impact direct sur les biens et l'équilibre financier de la présente convention d'occupation, les parties s'engagent à se rapprocher afin de convenir des mesures compensatoires à mettre en œuvre de telle sorte que soit poursuivi le contrat dans des conditions financières non significativement dégradées.

#### 15.9. Propriété des moyens d'utilisation.

Les moyens d'utilisation et les biens mobiliers apportés par l'occupant, le personnel attaché aux biens objet de la convention d'occupation, relèvent de la propriété et de la responsabilité exclusive de l'occupant.

Celui-ci devra, en cas de départ, cessation d'activité ou résiliation de la convention d'occupation, au choix du propriétaire, soit retirer tous les moyens d'utilisation apportés par lui et dont il disposerait pour exercer son activité dans les biens, soit les lui céder pour leur valeur nette comptable.

#### 15.10. Servitudes.

L'occupant fera son affaire personnelle et sans recours contre le propriétaire de toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et péril et sans aucun recours contre le propriétaire, même en ce qui concerne les servitudes éventuellement créées sur les biens avant le 1<sup>er</sup> janvier 1956 et non révélées par un état hypothécaire délivré pour une date postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1956 ainsi que les servitudes créées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1956, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Le propriétaire garantit qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens, et déclare qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles pouvant être énoncées aux termes :

- Des présentes.
- De la situation naturelle des lieux.
- Des dispositions d'urbanisme.
- De la loi.

#### 15.11. Empiètements – usurpations.

L'occupant s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le propriétaire de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de dépens et dommages et intérêts.

L'occupant s'interdit de jeter sur le terrain mis à sa disposition et sur les abords les eaux ménagères et les liquides quelconques provenant de l'exploitation.

Le propriétaire déclare que l'immeuble est relié au tout à l'égout.

L'occupant sera tenu d'assurer un dispositif de rejet à l'égout agréé par le service d'assainissement de la collectivité.

Il devra le cas échéant faire vider et curer à ses frais les puisards canalisations et équipements de même type situés sur l'immeuble chaque fois qu'il sera nécessaire pendant la durée de la convention d'occupation.

Il paiera les taxes réglementaires pour l'écoulement à l'égout.



Il devra en outre se conformer au règlement en vigueur concernant l'enlèvement des détritiques et ordures ménagères.

#### 15.12. Fluides abonnements et consommations.

L'occupant fera son affaire personnelle des abonnements et consommations auprès des compagnies des eaux gaz électricité téléphone.

Il paiera intégralement le montant de sa consommation de tous fluides et téléphone, les frais d'entretien des conduites et appareils nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Il fera contrôler conformément aux prescriptions réglementaires et à ses frais, par un organisme agréé, la conformité de ces installations de fluide en particulier de gaz et d'électricité.

#### 16. Financement de travaux et autres investissements.

##### 16.1. Travaux et autres investissements de l'occupant.

L'occupant assume à ses risques et périls, dans les conditions et limites définies par les présentes, le financement des travaux et des autres investissements incombant à l'occupant aux termes des présentes.

Ces travaux sont notamment les suivants :

dépenses de fonctionnement, d'exploitation, d'entretien, de renouvellement, de réparation de construction, nécessaires à l'exploitation des biens et à leur maintien en bon état d'entretien.

##### 16. 2. Modalités de financement des travaux et autres investissements - Amortissement et comptabilité.

Le financement par l'occupant des travaux ainsi que celui de tous autres investissements incombant à l'occupant, aux termes des présentes, doit être assuré pendant toute la durée de la convention d'occupation par l'occupant et amorti au terme normal de la convention d'occupation, ce dont l'occupant fait son affaire, de telle sorte que celui-ci ne puisse prétendre à aucune indemnité en fin de contrat sauf en cas d'expiration anticipée de la convention d'occupation.

L'occupant tiendra une comptabilité séparée pour les travaux ainsi que tout autre investissement lui incombant aux termes des présentes.

Cette comptabilité devra être totalement transparente et en permanence disponible au propriétaire qui se réserve le droit de la contrôler ou de la faire contrôler à tout moment.

Les ressources mises en œuvre pour le financement des travaux ainsi que celui de tout autre investissement incombant à l'occupant aux termes des présentes devront être parfaitement identifiées.

#### 17. Responsabilités - assurances.

L'occupant au titre des droits conférés par la convention d'occupation à l'article « droit réel » des présentes assure auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable de son choix :

- L'immeuble donné à convention d'occupation pris dans toutes ses composantes et ses améliorations éventuelles pour les risques notamment incendies explosion dégâts des eaux foudre vandalisme dommages électriques vols émeutes et mouvements populaires.

L'occupant répondra de l'incendie ou de tout autre sinistre affectant les constructions édifiées sur les biens quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, l'occupant sera tenu de procéder à la reconstruction à l'identique en valeur à neuf du ou des immeubles ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites ; cette reconstruction devra être agréée par écrit par le propriétaire à qui l'occupant devra communiquer préalablement un dossier complet à cet effet.

- Les risques de perte d'exploitation et frais supplémentaires qu'il peut encourir du fait de la survenance d'un sinistre.

- Les risques d'annulation des activités et manifestations causées notamment par intempéries, défaillance des équipements de l'immeuble, interdiction des pouvoirs publics, de retrait des autorisations administratives préalablement accordées, grèves, attentat, deuil national.

- Sa responsabilité civile pour tous les accidents et dommages susceptibles de survenir du fait de son activité tant vis-à-vis du propriétaire que les tiers utilisateurs ou personnes fréquentant l'immeuble en quelque qualité que ce soit.

L'occupant s'engage à ce que les sous-occupants de l'immeuble assurent leur responsabilité civile du fait de leur activité et leur responsabilité locative du fait de leur occupation des lieux.

L'occupant fait son affaire de toute réclamation y compris celles concernant des accidents corporels.

L'occupant ainsi que ses assureurs renoncent à tout recours contre le propriétaire et ses assureurs pour tous dommages corporels matériels et immatériels pouvant être subis par l'occupant, son personnel, les tiers et prestataires agissant pour son compte les utilisateurs et sous-occupants de l'immeuble.

## 18- Déclarations du propriétaire sur l'immeuble.

### 18.1. Etats des risques naturels miniers et technologiques - réglementation générale.

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé le.....

L'occupant déclare s'être personnellement informé auprès des services de l'urbanisme de la collectivité des contraintes liées à la localisation de l'immeuble à l'intérieur de ce plan de prévention.

Il reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de ce plan par la lecture qu'il en a faite à lui-même, et avoir obtenu des agents de la collectivité des informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, il requiert le rédacteur de recevoir l'acte, faisant son affaire personnelle des risques liés à la situation et le décharge de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

Conformément aux dispositions de l'article L 125 – 5 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral numéro..... en date du .....un état des risques naturels miniers et technologiques en date du..... est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Annexe : état des risques naturels miniers et technologiques.

Il résulte de cet état que l'immeuble :

prescrit : néant.

Appliquée par anticipation : néant.

Approuvé : inondation.

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers : néant.

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques : néant.

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :

## 18. 2. Catastrophe naturelle.

Le propriétaire déclare que l'immeuble n'a pas subi à sa connaissance de catastrophe naturelle.

Le propriétaire déclare que depuis qu'il est propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistres susceptibles d'avoir donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125 – 2 ou de l'article L 128 – 2 du code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

## 18. 3. Convention des parties.

Par suite des informations transmises par le propriétaire à l'occupant en application des dispositions impératives de l'article L514 – 20 du code de l'environnement, l'occupant se déclare suffisamment averti et informé de la situation de l'immeuble à l'égard de la réglementation ICPE et renonce à toute réclamation et recours et action contentieuse de quelque nature que ce soit à ce titre.

Il déclare prendre l'immeuble en l'état actuel et fait son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard de la législation sur les installations classées sans recours contre le propriétaire.

## 18. 4. Déclarations du propriétaire.

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance à ce jour il n'existe aucun déchet à éliminer dans l'immeuble et notamment ni cuve à fioul désaffectée susceptible de souiller le site ni transformateur électrique contenant du pyralène.

## 18.5. Déclarations de l'occupant.

Compte tenu des déclarations du propriétaire, l'occupant fera son affaire personnelle des déchets.

Il déclare à cet égard et sous cette même réserve renoncer à tout recours contre le propriétaire de manière que ce dernier ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet pour quelque cause que ce soit.

## 18.6. Rappel des conventions des parties s'agissant de la situation environnementale.

L'occupant se reconnaît parfaitement informé des renseignements qui précédent, rassemblés et communiqués de bonne foi par le propriétaire.

L'occupant prendra toutes les dispositions nécessaires pour prévenir et remédier le cas échéant à toute atteinte à l'environnement du fait de son

activité sans recours contre le propriétaire de manière que ce dernier ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet pour quelque cause que ce soit.

L'occupant prend l'immeuble en l'état et fera son affaire personnelle de son état environnemental quels que soient les milieux concernés.

L'occupant est autorisé à réaliser à ses frais toutes les investigations complémentaires qu'il jugerait nécessaire.

#### 18.7. Diagnostic immobilier.

Le propriétaire a transmis à l'occupant, préalablement aux présentes les diagnostics suivants :

L'occupant déclare avoir parfaite connaissance des conclusions des diagnostics techniques ci-dessus énoncés et en faire son affaire personnelle.

#### 19. Fiscalité.

L'occupant acquittera exactement ses impôts et contributions personnelles et acquittera à partir du jour déterminé pour l'entrée en jouissance à la décharge du propriétaire et sans répétition contre lui les charges taxes et contributions de toute nature auxquels l'immeuble pourra être assujéti de manière que le propriétaire ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

L'occupant devra également supporter à sa charge exclusive le risque d'évolution de la réglementation sur ces impôts et taxes et l'ensemble des conséquences financières directes et indirectes induites.

#### 20. Contrôle du propriétaire.

L'occupant s'engage à tenir le propriétaire informé des conditions d'exécution de la présente convention d'occupation et s'engage à ce titre à répondre aux demandes de renseignements et de documents s'y rapportant.

L'occupant est tenu de subir et de faciliter les inspections des représentants du propriétaire effectuées dans le but de vérifier la bonne conservation de l'immeuble.

Il est entendu que ce contrôle doit être mené de manière à ne pas entraver le fonctionnement des activités de l'occupant dans la mesure où celle-ci est conforme à la présente convention d'occupation.

À cet effet, les représentants qualifiés du propriétaire ont la possibilité de visiter l'immeuble sur simple justification de leur qualité après en avoir averti l'occupant par lettre recommandée avec avis de réception 15 jours au moins avant la date de visite.

Ces contrôles sur place par les représentants du propriétaire ne pourront avoir lieu plus de deux fois par an sauf si les représentants du propriétaire devaient constater une infraction aux stipulations des présentes lors d'une visite.

Les contrôles effectués par le propriétaire n'exonèrent en rien la responsabilité de l'occupant ou de ses sous-occupant en cas de dommages et ne peuvent en aucun cas impliquer la responsabilité du propriétaire.

## 21.Cession de la convention d'occupation et modification affectant l'occupant.

### 21.1. La présente convention d'occupation est conclue intuitu personae.

Les droits résultant de la présente convention d'occupation ne peuvent être cédés par l'occupant qu'avec l'agrément du propriétaire et à une personne subrogée de l'occupant dans les droits et obligations découlant de la convention d'occupation et le cas échéant des conventions non détachables conclues pour la réalisation de l'opération en vue de laquelle la présente convention d'occupation a été conclue.

L'occupant ne pourra donc céder ou apporter tout ou partie des droits et obligations de la présente convention d'occupation à un tiers sans le consentement écrit et préalable du propriétaire.

Le propriétaire ne peut s'opposer à la cession ou à l'apport visé à l'alinéa précédent que si le cessionnaire ne présente pas les garanties techniques et financières en vue desquelles la présente convention d'occupation a été signée ou si la cession ou l'apport est subordonné ou entraîne une modification des clauses essentielles du convention d'occupation.

Le propriétaire donne son consentement ou fait connaître son opposition par écrit dans les deux mois suivant la date à laquelle il a été informé du projet de cession ou d'apport de l'occupant.

Au-delà, son silence vaut opposition.

La cession de la convention d'occupation entraîne la cession de tous les documents contractuellement liés audit convention d'occupation y compris ses annexes.

Le cessionnaire sera entièrement subrogé à l'occupant dans les droits et obligations résultant de la convention d'occupation et de ses annexes.

Étant ici observé que la présente clause devra impérativement être reprise littéralement dans tout acte de cession ou d'apport partiel ou total des droits et obligations résultant des présentes.

### 21.2. Modification affectant l'occupant.

L'occupant sera tenu d'obtenir l'agrément préalable du propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de trois mois à compter de leur réalisation, de tout changement apporté à sa forme juridique.

### 21.3. Modalités d'agrément par le propriétaire.

Sauf stipulation particulière, tout agrément ou sanction ou acceptation au titre de la présente convention d'occupation doit être demandée par lettre recommandée avec accusé de réception par l'occupant au propriétaire.

### 21.4. Sanction.

À défaut de l'autorisation préalable du propriétaire au titre de l'article « autorisation préalable à la cession et modification affectant l'occupant », les opérations en cause emporteront résiliation de la convention d'occupation conformément et dans les conditions visées à l'article fin de convention d'occupation des présentes.

## 22. Force majeure.

Aucune partie n'encourt de responsabilité pour n'avoir pas accomplie ou pour avoir accomplie avec retard une obligation au titre de la présente convention d'occupation, dans la mesure où un tel manquement ou retard résulte directement d'un événement intervenant au cours de la convention d'occupation et présentant les caractéristiques de la force majeure, c'est-à-dire extérieur aux parties, imprévisible et irrésistible.

Si l'occupant invoque la survenance d'un événement de force majeure, il en informe immédiatement par écrit le propriétaire en précisant les justifications de sa position.

Le propriétaire notifie dans le délai de deux mois à l'occupant sa décision quant au bien-fondé de cette prétention.

Si le propriétaire invoque la survenance d'un événement de force majeure, il en informe immédiatement par écrit l'occupant afin de recueillir ses observations, que celui-ci communique dans le délai de deux mois.

À l'issue de ce délai, le propriétaire notifie à l'occupant sa décision quant à l'existence de l'événement de force majeure.

La partie qui invoque la survenance d'un événement de force majeure prend, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses obligations au titre du présent convention d'occupation.

La partie qui par action ou omission a sérieusement aggravé 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'événement a provoqué si cette action ou omission n'avait pas eu lieu.

En dehors des cas expressément prévus au présent article, et sauf prescription contraire de la convention d'occupation, aucune partie n'est déliée de ses obligations en raison d'une impossibilité d'exécution ou de la survenance de circonstances ou d'événements qui échappent à son contrôle.

### 23. Recours contre la convention d'occupation ou un acte administratif nécessaire à son exécution.

Dans l'hypothèse d'un recours contentieux qui serait formé à l'encontre de l'un des actes administratifs nécessaires à l'exécution de la présente convention d'occupation ou à l'encontre de la présente convention d'occupation elle-même, les parties se rapprocheront en vue d'examiner conjointement dans les meilleurs délais le risque contentieux afférent audit recours ainsi que l'opportunité de procéder ou non à la résolution de la convention d'occupation.

À l'issue de cette concertation et au plus tard dans les 36 mois à compter de la notification du recours contentieux à l'une ou l'autre des parties, si les parties décident de procéder d'un commun accord à la résolution de la convention d'occupation, l'occupant aura droit au versement d'une indemnité équivalente à la valeur non amortie des investissements réalisés par l'occupant dans la limite du montant prévu à l'article « conditions générale d'exploitation investissements projetée par l'occupant » de la présente convention d'occupation correspondant à la phase des travaux d'installation.

L'indemnité est fixée sur la base de la valeur nette comptable des investissements dans les comptes de l'occupant à la date de réalisation sur présentation par l'occupant de documents certifiés.

Dans l'hypothèse de cette résolution, l'occupant sera redevable du montant des redevances forfaitaires dues au titre des trois premières années du convention d'occupation.

### 24. Fin anticipée.

#### 24.1. Résiliation de plein droit par le propriétaire.

La convention d'occupation pourra être résiliée de plein droit par le propriétaire :



- En cas de dissolution de l'occupant ou s'il se trouve en état de liquidation judiciaire.
- En cas de malversations ou délits de l'occupant lié de manière directe ou indirecte à l'occupation de l'immeuble, ayant fait l'objet d'une décision judiciaire définitive non susceptible de recours.

Dans tous les cas visés ci-dessus, la résiliation sera prononcée sans avertissement préalable et sera notifiée à l'occupant par exploit d'huissier.

En cas de résiliation de plein droit pour l'un des motifs susvisés, l'occupant ne pourra réclamer aucune indemnité de quelque nature au propriétaire.

En outre, le propriétaire devra indemniser le préjudice matériel direct et certain subi par le propriétaire du fait même de la résiliation de plein droit.

#### 24.2. Résiliation pour force majeure.

Au cas où un événement présentant les caractéristiques de la force majeure rend impossible l'exécution de la convention d'occupation pendant une période d'au moins 12 mois, la résiliation de la convention d'occupation pourra être prononcée par le propriétaire ou, à la demande de l'occupant, par le juge administratif, qui sera chargé de déterminer le montant des indemnités le cas échéant due à l'une ou l'autre des parties notamment pour compenser les préjudices respectifs subis.

#### 24.3. Résiliation par le propriétaire pour faute de l'occupant en cas d'inexécution des clauses du convention d'occupation.

Le propriétaire pourra également résilier la convention d'occupation dans le cas où l'occupant ne respecterait pas les clauses et notamment :

- S'il ne verse pas régulièrement les redevances dues au propriétaire pendant deux années consécutives.
- S'il procède à la cession de la convention d'occupation à des tiers sans l'autorisation expresse et préalable du propriétaire.
- S'il modifie sans accord du propriétaire la destination de l'immeuble telle que définie à l'article « destination des biens et activités connexes » des présentes.
- S'il manque à son obligation d'entretien de l'immeuble.
- S'il ne procède pas aux investissements prévus à l'article « conditions générale d'exploitation investissements projetés » par l'occupant.

Dans tous les cas visés ci-dessus, la résiliation sera prononcée quatre mois après une mise en demeure par exploit d'huissier restée sans effet, le délai courant à compter de la date de signification.

En outre, l'occupant devra indemniser le préjudice matériel direct et certain subi par le propriétaire du fait même de la résiliation.

#### 24.4. Indemnisation.

À défaut d'accord amiable, les indemnisations prévues à l'article « fin anticipée » seront fixées à dire d'Expert désigné d'un commun accord entre les parties.

Étant précisé qu'à défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'Expert, celui-ci sera désigné d'un commun accord par chacun des Experts choisis par les parties.

- Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art seront à la charge de l'occupant en cas de résiliation de plein droit par le propriétaire ou en cas de résiliation pour faute de l'occupant.
- À la charge du propriétaire en cas de résiliation pour motif d'intérêt général.
- À frais partagés en cas de résiliation pour force majeure.

L'Expert proposera dans un délai de trois mois à compter de sa saisine par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un montant d'indemnité.

Sur la base de cette évaluation, les parties tenteront de se rapprocher en vue d'aboutir à un accord amiable.

En cas d'échec, seul le juge administratif sera amené à fixer le montant définitif des indemnités en cause.

#### 25. Sort des biens en fin de convention d'occupation.

À l'issue normale de la convention d'occupation, les ouvrages constructions et installations de caractère immobilier mis à la disposition de l'occupant par le propriétaire et existant sur la dépendance domaniale occupée redeviennent de plein droit et gratuitement la propriété du propriétaire, francs et quittes de tous privilèges, sous réserve et sans préjudice de l'indemnisation éventuellement due au propriétaire en application des stipulations du convention d'occupation.

Les ouvrages constructions et installations de caractère immobilier réalisés par l'occupant deviennent propriété du propriétaire à l'issue de la convention d'occupation dans les mêmes conditions que celles prévues à l'alinéa précédent.

## 26. Termes de la convention d'occupation - remis en état des biens - libération des lieux.

À l'expiration de la convention d'occupation, pour quelque cause que ce soit, l'occupant est tenu de remettre au propriétaire l'immeuble en bon état d'entretien et de fonctionnement, compte tenu de son âge et de sa destination, y compris toutes constructions et améliorations qu'il aura réalisées, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation et leur maintenance.

La remise de tout document est faite gratuitement.

18 mois avant la date d'expiration normale de la convention d'occupation, et le plus tôt possible en cas de fin anticipée, le propriétaire et l'occupant examineront l'état de l'immeuble, le cas échéant avec le concours d'un Expert désigné en accord au regard :

- De l'état des lieux d'entrée établi au début du convention d'occupation.
- De l'obligation d'entretien.

S'il apparaît que l'occupant n'a pas respecté complètement ses engagements, ils arrêteront et estimeront le cas échéant avec le concours de l'Expert les travaux à réaliser sur l'immeuble.

Ces travaux constituent le plan de remise en état.

L'occupant devra exécuter à ses frais exclusifs le plan de remise en état avant l'expiration de la convention d'occupation.

À défaut de la remise de l'immeuble en bon état d'entretien et de fonctionnement, le propriétaire pourra notamment procéder aux frais exclusifs de l'occupant et à ses entiers risques et périls aux opérations et travaux nécessaires à la remise en état de l'immeuble.

L'occupant sera tenu de libérer les lieux au plus tard à la date d'expiration de la convention d'occupation, ou à la date du prononcé de résiliation, ou en cas de contestation qui serait élevée au sujet des faits visés dans le prononcé de la résiliation, à la date de la décision judiciaire définitive relative à la légalité de ladite résiliation.

Passé ce délai, l'occupant sera redevable envers le propriétaire d'une pénalité contractuelle de 5000 € par jour de retard, cette somme étant indexée sur la base de l'indice de référence des loyers.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice adopté, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un Expert judiciaire par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation l'immeuble statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

L'occupant s'engage à notifier à l'ensemble des sous-occupant leurs congés dans un délai d'un an avant l'expiration normale de la convention d'occupation en adressant dans le même temps au propriétaire une copie de ces courriers.

Dans les cas d'expiration anticipée de la convention d'occupation, l'occupant sera tenu d'informer les sous-occupants dans les 30 jours suivant l'acte par lequel le propriétaire lui a notifié la résiliation.

#### 27. Clauses de revoyure.

Dans l'hypothèse ou des circonstances de droit ou de fait indépendante de la volonté des parties viendraient modifier l'économie générale du contrat, l'occupant et le propriétaire conviennent de se rencontrer à la demande de l'une ou l'autre des parties.

#### 28. Divers.

##### 28.1. Situation hypothécaire.

Le propriétaire déclare que l'immeuble est libre de tous privilèges hypothèque d'aucune sorte ou autres droits réels de même nature faisant obstacle à l'exécution de la présente convention d'occupation.

##### 28.2. Origines de propriété.

Le propriétaire est propriétaire de l'immeuble selon un acte en date du 29 décembre 2000 passé pardevant Maître LAGAÜZERE, notaire à MARMANDE, annexé à l'acte.

#### Annexe I

##### 28.3. Publicité foncière - déclarations fiscale.

La présente convention d'occupation ne sera pas publiée au service de publicité foncière d'AGEN, ce que les parties acceptent et reconnaissent

##### 28.4. Frais - droit émoluments.

Tous les frais droits contributions et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence en ce compris le coût de la copie exécutoire

nominative de copie authentique délivrée au propriétaire seront supportés par l'occupant ainsi que les frais éventuels d'urbanisme et géomètre.

#### 28.5. Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile :

- le propriétaire en la Maison du Développement, siège de la communauté d'agglomération.
- L'occupant en son siège.

#### 28.6 Mention légale d'information.

Conformément à l'article 32 de la loi numéro 78 – 17 du 6 janvier 1978, la communication de données à caractère personnel est obligatoire dans le cadre de la transmission de documents, notamment les conservations des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et également d'alimentation de leur traitement à des fins foncières comptables et fiscales dans les cas où les conservations des hypothèques sont autorisées par les textes en vigueur.

Conformément au chapitre 5 section 2 de la loi précitée, toute personne dispose d'un droit d'accès aux données la concernant, d'un droit d'opposition, d'un droit de modification de correction de mise à jour et d'effacement des données auprès de la collectivité détentrice.

#### 28.7. Pouvoir en vue de l'accomplissement des formalités.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tout pouvoir nécessaire au Président soussigné pour effectuer toutes formalités de publication.

#### 28.8. Affirmation de sincérité.

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts que l'acte aux présentes exprime l'intégralité des engagements financiers du présent convention d'occupation. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

#### 28.9. Certification d'identité.

Le Président soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans la convention d'occupation tel qu'elle est indiquée à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée sur la vue d'un extrait de leur inscription au registre du commerce et des sociétés.

#### 28. 10. Confidentialité.

L'occupant s'engage à garder confidentielles toute information tout document et tout rapport de nature technique commerciale financière transmise par le propriétaire dans le cadre de l'exécution de la présente convention d'occupation et/ou durant la période ayant précédé sa signature.

#### 28.11. litiges.

Tout litige relatif à la présente convention d'occupation ou à son exécution ressort de la compétence du Tribunal Administratif de BORDEAUX.

#### 28.12. Capacité. État.

Les parties attestent par elle-même ou leur représentant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre.

L'occupant déclare pour ce qui le concerne qu'il est dûment constitué conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et existe valablement, qu'il n'a pas fait l'objet ni ne fait l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611 – 1 et suivants et des articles L 620 – 1 et suivants du code de commerce portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus, qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité en dissolution ou interdiction.

Son représentant atteste pour lui-même et ses mandants avoir la capacité légale et avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires à la conclusion de l'acte lesquels ne font l'objet d'aucune contestation ou demande en nullité.

Le propriétaire déclare en ce qui concerne l'immeuble objet des présentes qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel à sa libre disposition notamment par suite d'existence de droit de préemption, de causes de rescision résolution annulation ou toute autre raison.

#### 28.13. Annexes

annexe I : acte de propriété de la collectivité

annexe II : plan cadastral

DONT ACTE sur 30 pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Président soussigné.