

## APPEL A CANDIDATURE

# PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC POUR L'EXPLOITATION DE LA MAISON DES PRODUITS DE CAMARGUE

### Sommaire

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA CONVENTION.....	3
CHAPITRE 3 : OCCUPATION DU BATIMENT .....	4
Article 3.1 : Surface mise à disposition .....	4
Article 3.2 : Domanialité publique.....	4
CHAPITRE 4 : DESTINATION DU BATIMENT.....	4
CHAPITRE 5 : ENTRÉE DANS LE BATIMENT.....	5
Article 5.1 : état des lieux dépôt de garantie .....	5
Article 5.2 : Matériel à prévoir pour l'exploitation du bâtiment.....	5
CHAPITRE 6 : FONCTIONNEMENT COURANT DU BATIMENT .....	5
Article 6.1 : Entretien courant du bâtiment .....	5
Article 6.2 : Aménagement et petites améliorations .....	6
Article 6.3 : Hygiène et sécurité .....	6
Article 6.4 : Dépenses d'énergie, fluides et télécommunications.....	6
Article 6.5. : Surveillance et accès au bâtiment .....	6
Article 6.6. : Travaux à la charge du propriétaire.....	7
CHAPITRE 7 : PERSONNEL DU TITULAIRE .....	7
7.1 Gestion du personnel .....	7
CHAPITRE 8 : EXPLOITATION DE LA MAISON DES PRODUITS DE CAMARGUE .....	7
Article 8.1 : Promotion et vente des produits de Camargue et des territoires associés.....	7
Article 8.2 : Développement des modes de commercialisation et de valorisation des Produits de Camargue .....	7
Article 8.3 : Communication et publicité.....	7

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS FINANCIERES .....	8
Article 9.1 : Comptabilité et gestion financière de l’exploitation de la Maison des produits de Camargue .....	8
Article 9.2 : Communication des documents financiers.....	8
Article 9.3 : Redevance .....	8
Article 9.3.1 : Montant de la redevance d’occupation : part fixe .....	8
Article 9.3.2 : Montant de la redevance d’occupation : part variable .....	9
Article9.3.3 : Modalités de paiement.....	10
Article9.3.4 : Retard de paiement .....	10
Article9.4 : Impôts et taxes.....	10
CHAPITRE 10 : CONTROLE ET INFORMATION DU PROPRIETAIRE .....	10
CHAPITRE 11 : PENALITES.....	10
CHAPITRE 12 : RESPONSABILITE ET ASSURANCE.....	11
CHAPITRE13 : DUREE DE LA CONVENTION.....	12
CHAPITRE 14 : FIN DU CONTRAT .....	13
Article 14.1 : Remise en état du bâtiment .....	13
Article 14.2 : Continuité de l’activité .....	13
Article 14.3: Résiliation.....	13
Article 14.3.1 : Résiliation pour motif d’intérêt général .....	13
Article 14.3.2 : Déchéance de l’occupant : résiliation du contrat pour faute .....	13
Article 14.3.4 : Résiliation de plein droit .....	14
Article 14.3.5 : Résiliation pour cas de force majeure .....	14
Article 14.3.6 : Résiliation juridictionnelle ou par voie de conséquence d’une décision juridictionnelle.....	14
CHAPITRE 15 : EXPLOITATION PERSONNELLE ET SOUS-TRAITANCE .....	15
CHAPITRE16 : ELECTION DE DOMICILE.....	15
CHAPITRE17 : REGLEMENT DES LITIGES .....	15
CHAPITRE 19 : ANNEXES.....	15

# PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC POUR L'EXPLOITATION DE LA MAISON DES PRODUITS DE CAMARGUE

Entre les soussignés :

**LE SYNDICAT MIXTE DE GESTION DU PARC NATUREL REGIONAL DE CAMARGUE**, sis au Mas du Pont de Rousty, 13200 Arles, représenté par son Président en exercice, Roland CHASSAIN ci-après désigné par « LE PROPRIETAIRE », ou « LE PARC NATUREL REGIONAL DE CAMARGUE ».

D'une part

Et

.....

Représenté(e) par..... Président/gérant de .....sis .....ci-après désignée par « L'OCCUPANT » ou « LE TITULAIRE »

D'autre part,

## **Étant préalablement exposé ce qui suit :**

Le Parc naturel régional de Camargue est propriétaire de la « Maison des produits de Camargue », située au Mas du Sonnailler - RD570 - Hameau de Gimeaux. Ce bâtiment, qui relève du domaine public, est affecté à la valorisation et à la vente des produits issus de la Camargue.

Par une délibération du 3 décembre 2019, et après avis de la Commission consultative des services publics locaux en date du 19 novembre 2019, le Syndicat mixte de gestion du Parc naturel régional de Camargue a décidé d'autoriser l'exploitation de la Maison des produits de Camargue par un occupant privé, par le biais d'une convention d'occupation du domaine public, qui ne confère aucun droit réel sur le bâtiment. Cette autorisation est délivrée dans les conditions prévues par les articles L.2122-1 à L.2122-4 et R.2122-1 à R.2122-8 du code général de la propriété des personnes publiques

**Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :**

## **CHAPITRE 1 : OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION**

Le Parc naturel régional de Camargue met la Maison des produits de Camargue à la disposition de l'occupant. L'occupant exploite le bâtiment à ses risques et périls, conformément aux obligations définies dans le présent contrat. Il verse au propriétaire une redevance annuelle.

Il est précisé que la présente autorisation est précaire et révoquée à tout moment par le Parc naturel régional de Camargue. Elle ne confère aucun droit réel à l'occupant.

L'autorisation est personnelle et ne peut être cédée. L'exploitation doit être effectivement assurée par le titulaire. Celui-ci ne pourra pas prêter, sous-louer en tout ou partie les locaux mis à disposition, sans accord préalable et écrit du Parc. Il ne pourra pas non plus en changer l'affectation.

## **CHAPITRE 2 : PIÈCES CONTRACTUELLES**

Par ordre hiérarchique décroissant, les pièces contractuelles régissant l'occupation de la Maison des produits de Camargue sont :

- La présente convention et ses annexes,
- L'offre technique du candidat, dans sa version définitive après négociation.

## **CHAPITRE 3 : OCCUPATION DU BÂTIMENT**

### **Article 3.1 : Surface mise à disposition**

L'occupant est autorisé à occuper la totalité de la surface de la Maison des produits de Camargue (230 m<sup>2</sup>), et à exploiter les abords immédiats du bâtiment, notamment le parking, pour toute la durée de la convention.

### **Article 3.2 : Domanialité publique**

L'occupation de la Maison des produits de Camargue ne donnera en aucun cas lieu création d'un fonds de commerce. La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public. En conséquence, l'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation ou à quelque autre droit.

### **Article 3.3 : Contraintes pour l'usage du bâtiment**

Certaines contraintes administratives limitent l'utilisation et les capacités d'accueil du bâtiment. Ainsi, le titulaire devra mener à bien son activité en tenant compte, notamment, des contraintes réglementaires suivantes :

- Signalétique : la signalétique devra obligatoirement prendre en compte les exigences du règlement local de publicité.
- Accessibilité : l'accès vers la Maison des produits de Camargue et les capacités de parking ne peuvent être modifiées ou augmentées, en raison des contraintes de sécurité définies par le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône.

## **CHAPITRE 4 : DESTINATION DU BÂTIMENT**

La Maison des produits de Camargue est destinée à la vente des produits de Camargue et des territoires associés. Elle a vocation à assurer la mise à disposition des produits locaux et du territoire camarguais. Elle constitue une vitrine des productions du terroir et doit, de ce fait, renvoyer une image valorisante des produits et du territoire, dans le respect du développement

durable et en adéquation avec les valeurs portées par le Parc (préservation de la biodiversité, soutien aux activités traditionnelles, promotion de la culture locale...).

L'occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que la vente, la valorisation et la promotion des produits de Camargue et des produits locaux de qualité. . Par produits, il est entendu productions agricoles, ou produits de l'artisanat, produits touristiques locaux, gastronomie locale etc...

## **CHAPITRE 5 : ENTRÉE DANS LE BÂTIMENT**

### **Article 5.1 : état des lieux dépôt de garantie**

A l'entrée dans le bâtiment, un état des lieux sera établi contradictoirement. L'occupant reconnaît par la signature de l'état des lieux que le local mis à disposition se trouve en bon état de propreté et d'entretien. Il renonce à réclamer une réduction de redevance ou une indemnité pour quelque motif que ce soit.

Dès l'entrée dans le bâtiment, une caution de 5250 euros nets de taxe, correspondant à 5 mois de loyer, sera versée par l'occupant au Parc naturel régional de Camargue. Le Parc naturel régional de Camargue pourra utiliser partiellement ou totalement ce dépôt de garantie pour se rembourser des dégradations éventuelles dans le bâtiment, constatées après l'état des lieux de sortie. Il pourra également se rembourser des redevances et des pénalités restant dues à la fin du contrat.

A l'expiration du contrat, la caution sera restituée au titulaire dans un délai de 3 mois, déduction faite, le cas échéant, des éventuels frais de remise en état, des pénalités et des redevances dont le titulaire ne se serait pas acquittées.

En cas de renouvellement de la convention, un état des lieux de sortie sera réalisé à l'échéance du présent contrat. La caution rattachée au présent contrat sera restituée à l'occupant, dans les conditions fixées ci-dessus. Lors du démarrage du contrat de renouvellement, une nouvelle caution sera versée au propriétaire par l'occupant, dans les conditions fixées au second paragraphe de cet article.

### **Article 5.2 : Matériel à prévoir pour l'exploitation du bâtiment**

Le Parc naturel régional de Camargue s'engage à mettre à la disposition de l'occupant des installations répondant aux normes et réglementations en vigueur. Toutefois, le bâtiment est livré vide : ainsi, à l'entrée dans les locaux et pendant la durée du contrat, l'occupant est autorisé à y installer ses équipements, à ses frais, et pourra réaliser les petits aménagements nécessaires à l'exploitation de la Maison des produits de Camargue. Par ailleurs, un présentoir destiné aux flyers et dépliants du Parc de Camargue sera mis à la disposition de l'occupant.

L'occupant devra s'assurer de la conformité de son matériel avec la réglementation en vigueur, avec les installations existantes, et plus généralement avec l'agencement des locaux mis à sa disposition par le propriétaire.

## **CHAPITRE 6 : FONCTIONNEMENT COURANT DU BATIMENT**

### **Article 6.1 : Entretien courant du bâtiment**

L'occupant assume, à ses frais, le nettoyage, les réparations courantes et l'entretien courant de l'installation, des équipements et des matériels nécessaires à l'exploitation de la Maison des produits de Camargue, dans les conditions fixées par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, afin de maintenir constamment en bon état les biens immobiliers mis à disposition.

Les travaux rendus obligatoires par les prescriptions en matière d'hygiène et de sécurité sont à la charge de l'occupant, dès lors qu'ils sont liés à son activité, à son organisation et à son fonctionnement, notamment lorsque l'activité autorisée relève de la réglementation applicable aux établissements recevant du public.

L'occupant est enfin responsable des réparations qui deviendraient nécessaires à la suite de dégradations résultant de son fait propre, de celui de ses salariés ou de ses clients.

Pendant toute la durée de la convention, le local, ses abords, et notamment la toiture végétalisée devront être maintenus en bon état d'entretien.

L'occupant, en tant que chef d'établissement, doit s'assurer que les installations et équipements sont vérifiés et entretenus en conformité avec les dispositions de sécurité (installations électriques, moyens de secours, désenfumage, chauffage, climatisation, réseaux d'eau, d'assainissement, alarme...). Il devra respecter les textes, règlements et consignes de sécurité en vigueur dans le local dont il a la charge, ainsi que les règles de sécurité relatives aux ERP.

#### **Article 6.2 : Aménagement et petites améliorations**

L'occupant pourra réaliser les aménagements prévus à l'article 5.2 lors de son entrée dans le bâtiment. En outre, en cours d'exploitation, il pourra apporter les petites améliorations nécessaires, à ses frais, sans engager de gros travaux. Les travaux d'embellissement et autres améliorations effectués par l'occupant auront, au préalable, été validés par le propriétaire et resteront, à la fin du contrat, la propriété du Parc naturel régional de Camargue sans que l'occupant ne puisse prétendre à quelque indemnité que ce soit.

#### **Article 6.3 : Hygiène et sécurité**

Les locaux doivent être tenus en parfait état de propreté, et répondre aux règles d'hygiène de la profession. De manière générale, le titulaire fait son affaire des obligations en matière de sécurité et des normes relatives à l'hygiène. La mise en application de ces mesures fait partie intégrante de l'offre.

#### **Article 6.4 : Dépenses d'énergie, fluides et télécommunications**

L'occupant fera son affaire des dépenses d'énergie et de fluide (électricité, eau, chauffage). Il souscrira, à ses frais, une ligne téléphonique extérieure et toutes lignes et abonnements utiles à l'exploitation de la Maison des produits de Camargue (Internet...).

#### **Article 6.5. : Surveillance et accès au bâtiment**

Le titulaire assure lui-même la surveillance du local et de son mobilier. 3 jeux de clés lui seront confiés, dont il sera constitué gardien. Ces jeux de clés lui sont remis sous son entière responsabilité, notamment en ce qui concerne les dommages qui pourraient survenir dans les lieux loués.

## **Article 6.6. : Travaux à la charge du propriétaire**

Sauf exceptions prévues par la convention, le Parc naturel régional de Camargue prend à sa charge le financement et la conduite de tous les travaux relevant de la responsabilité du propriétaire et en particulier ceux rendus nécessaires pour assurer le clos et le couvert.

En cas de travaux réalisés pendant la durée du contrat par le propriétaire, aucune indemnisation n'aura lieu pour l'occupant, même en cas de fermeture temporaire, si les travaux ont été entrepris dans le seul intérêt de la Maison des produits.

## **CHAPITRE 7 : PERSONNEL DU TITULAIRE**

### **7.1 Gestion du personnel**

L'occupant recrutera le personnel de son choix, dont il assurera la charge et l'entière responsabilité.

Il fournit chaque année au propriétaire ses certificats fiscaux et sociaux ainsi que les pièces mentionnées à l'article D.8222-5 du code du travail.

## **CHAPITRE 8 : EXPLOITATION DE LA MAISON DES PRODUITS DE CAMARGUE**

### **Article 8.1 : Promotion et vente des produits de Camargue et des territoires associés**

Eu égard au nom et à la destination de la Maison des produits de Camargue, les produits présentés devront majoritairement provenir du périmètre du Parc naturel régional de Camargue et des territoires de proximité majoritairement sous signe de qualité, en particulier le Pays d'Arles). Afin de compléter la gamme et de disposer d'une offre variée toute l'année, l'occupant aura la possibilité de proposer des produits hors périmètre, fabriqués en France si possible provenant d'autres PNR de France, alimentaires ou non, à condition de respecter la saisonnalité des productions et de proposer un maximum de produits porteurs de signes de qualité et de labels.

### **Article 8.2 : Développement des modes de commercialisation et de valorisation des Produits de Camargue**

L'occupant pourra, en complément de l'activité de vente, diversifier les modes de commercialisation et de valorisation des produits de Camargue, au travers d'activités accessoires en lien avec la destination du bâtiment. A ce titre, l'occupant pourra, s'il le souhaite, mettre en place des animations, ateliers, évènements, expositions, concourant à la valorisation des savoir-faire et des produits locaux.

### **Article 8.3 : Communication et publicité**

L'occupant assure lui-même la promotion de son activité.

L'occupant ne pourra utiliser le nom ou le logo du Parc naturel régional de Camargue que s'il en a été préalablement autorisé, de manière expresse. De même, le logo de la marque « Valeurs Parc naturel régional » pourra être utilisé uniquement sur les produits ou services « marqués » et respectant le cahier des charges associé.

Le prestataire veillera dans sa communication, en termes de contenu comme de registre, à véhiculer une image valorisante de la Camargue et du Parc naturel régional de Camargue.

A l'extérieur, un totem portant le logo du Parc naturel régional de Camargue sera installé par le propriétaire.

A l'intérieur du bâtiment, un présentoir fourni par le propriétaire sera dédié à la distribution de flyers et de dépliants d'information en rapport avec les activités du Parc naturel régional de Camargue. Ce présentoir sera approvisionné régulièrement par les agents du Parc de Camargue. L'occupant s'engage à installer ce présentoir dans son espace de vente pour qu'il soit accessible aux clients.

Le nom du bâtiment (« la Maison des produits de Camargue ») ne pourra être changé sans accord exprès du Parc naturel régional de Camargue.

## **CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS FINANCIERES**

### **Article 9.1 : Comptabilité et gestion financière de l'exploitation de la Maison des produits de Camargue**

L'occupant assumera lui-même la comptabilité et la gestion financière de son activité.

### **Article 9.2 : Communication des documents financiers**

Dans un délai maximal de sept mois suivant la fin de chaque exercice, le titulaire adressera au Parc naturel régional de Camargue les états financiers légaux et le compte de résultat de l'exploitation de la Maison des produits de Camargue. L'ensemble de ces documents devra être certifié par le commissaire aux comptes ou l'expert-comptable.

Ces documents devront permettre d'identifier le montant du chiffre d'affaire annuel lié à l'exploitation de la Maison des produits de Camargue. Dans l'hypothèse où ces documents ne permettraient pas d'isoler cette donnée, ils devront être accompagnés d'un rapport d'activité propre à l'exploitation de la Maison des produits de Camargue, certifié par le commissaire au compte, ou à défaut, par le gérant.

Le Chiffre d'Affaires se définit comme la somme des ventes et/ou des prestations de services pour lesquelles la commande et/ou l'exécution ont eu lieu dans la Maison des produits de Camargue.

### **Article 9.3 : Redevance**

L'occupant verse au Parc pendant toute la durée du contrat une redevance d'occupation du domaine public.

#### **Article 9.3.1 : Montant de la redevance d'occupation : part fixe**

##### **Article 9.3.1.1 : part fixe de la redevance pour la première année d'occupation du bâtiment :**

Pour permettre l'aménagement et la préparation du bâtiment avant son ouverture commerciale, la part fixe de la redevance s'élèvera à 200€ nets de taxes par mois, durant les 2 premiers mois d'exécution de la convention (à compter de sa notification).

À compter du 3<sup>ème</sup> mois d'exécution, la part fixe de la redevance s'élèvera à 1050 € nets de taxe par mois. Ainsi, le montant total de la redevance pour la première année d'exécution s'élèvera à 10 900 € nets de taxe (deux loyers mensuels à 200 € + dix loyers mensuels à 1050 € nets de taxe).

La part fixe de la redevance sera payable :

- soit en totalité, pour l'année entière, dès l'entrée en vigueur du contrat,
- soit par acomptes mensuels, à la fin de chaque mois, si l'exploitant en fait la demande.

La redevance précitée ne donne pas lieu à collecte de TVA par le Parc.

#### **Article 9.3.1.2 part fixe de la redevance à compter de la deuxième année d'occupation du bâtiment :**

À partir de la deuxième année d'exploitation, et pour toutes les années suivantes, la part fixe de la redevance s'élèvera à 1050 € par mois, soit 12 600€ nets de taxe par an. La redevance précitée ne donne pas lieu à collecte de TVA par le Parc.

Comme pour la première année, la redevance sera payable :

- soit pour l'année entière,
- soit par acomptes mensuels, à la fin de chaque mois, si l'exploitant en fait la demande.

La redevance fixe pourra être revue à la hausse en fonction du chiffre d'affaire de l'occupant, dans les conditions fixées ci-dessous.

#### **Article 9.3.2 : Montant de la redevance d'occupation : part variable**

En fonction du montant du chiffre d'affaire, un réajustement de la redevance pourra avoir lieu, selon les modalités suivantes :

- ✓ pour un chiffre d'affaire égal ou inférieur à 60 000 euros HT, aucun surcoût ni rabais ne sera appliqué sur le montant de la redevance annuelle, qui restera égal à 10 900 € nets de taxes pour la première année d'exploitation, ou 12 600 € nets de taxe par an pour les années suivantes.
- ✓ Pour un chiffre d'affaire compris entre 60 001 € HT et 79 999 € HT, un complément de 1000 € sera versé au propriétaire par l'occupant, portant le montant total de la redevance annuelle à 11 900 € nets de taxes pour la première année d'exploitation, et 13 600 € nets de taxe pour les années suivantes.
- ✓ pour un chiffre d'affaire égal ou supérieur à 80 000 euros HT, un complément de 2000 € sera versé au propriétaire par l'occupant, portant le montant total de la redevance à 12 500 € nets de taxes pour la première année d'exploitation, et 14 900 € nets de taxe pour les années suivantes.

La redevance précitée ne donne pas lieu à collecte de TVA par le Parc.

Après la production du compte de résultat, un titre de recette sera émis par le Parc naturel régional de Camargue. A compter de l'émission de ce titre de recette, l'occupant dispose d'un mois pour s'acquitter de la part variable de la redevance.

#### **Article9.3.3 : Modalités de paiement**

L'occupant procédera à un virement : code IBAN : FR 79 3000 1001 47F1 3400 0000 050

Code BIC : BDFEFRPPCCT

#### **Article9.3.4 : Retard de paiement**

En cas de retard dans le paiement des redevances d'occupation du domaine public, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal.

#### **Article9.4 : Impôts et taxes**

L'occupant supporte tous les impôts et taxes exigibles en raison de son activité et de sa qualité de locataire. Il n'est pas redevable des impôts attachés à la qualité de propriétaire.

### **CHAPITRE 10 : CONTRÔLE ET INFORMATION DU PROPRIÉTAIRE**

#### **Article 10.1 : Information du Parc naturel régional de Camargue**

De manière générale, l'occupant s'engage à répondre à toute demande d'information du Parc naturel régional de Camargue, dans le délai qu'il fixe.

Il s'engage à porter à la connaissance du propriétaire tout incident grave ou accident, qui, par sa nature et sa portée, est susceptible d'impact sur l'exploitation du bâtiment.

Il avise sans délai le propriétaire de toute dégradation ou détérioration affectant les locaux mis à sa disposition sous peine d'être tenu personnellement responsable des aggravations résultant de son silence.

#### **Article 10.2 : Contrôle du Parc naturel régional de Camargue**

Les services du Parc naturel régional de Camargue peuvent accéder aux locaux librement et à tout moment, afin de vérifier que le titulaire respecte ses obligations contractuelles.

### **CHAPITRE 11 : PÉNALITÉS**

Les pénalités sont applicables dans les conditions et selon les modalités suivantes :

#### **Article 11.1 : Mise en demeure**

Sauf cas de force majeure faute pour l'occupant de respecter ses obligations contractuelles, des pénalités peuvent lui être appliquées, dans la mesure où il aura dûment été mis en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

La mise en demeure mentionne la nature du manquement, et le délai imparti à l'occupant pour y mettre fin. Ce délai doit être suffisant pour lui permettre matériellement de prendre toute mesure utile. Le délai ne pourra être inférieur à 3 jours, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes. Les pénalités prennent fin le jour où le propriétaire constate que le titulaire a

mis fin à son manquement. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans l'hypothèse où des pénalités sont appliquées en cas de retard de paiement de la redevance.

L'occupant peut présenter toute observation écrite et peut demander à être entendu sur les motifs de la mise en demeure.

## **Article 11.2 : Déclenchement des pénalités**

### **11.2.1 : Manquement aux obligations**

Lorsque le propriétaire constate un manquement du titulaire à ses obligations, il pourra appliquer une pénalité allant de 50 € HT à 150 € HT par jour, à compter de l'expiration du délai prévu par la mise en demeure, et ce jusqu'au rétablissement complet de la situation.

### **11.2.2 : Retard dans la transmission des documents**

en cas de retard de transmission par l'occupant des documents financiers et administratifs prévus par la présente convention, le Parc naturel régional de Camargue pourra appliquer une pénalité de 30 € HT par jour de retard, à compter de l'expiration du délai prévu par la mise en demeure, et ce jusqu'au rétablissement complet de la situation.

### **11.2.4 : Retard dans la libération des lieux**

à compter de la date fixée pour l'évacuation définitive du bâtiment, le titulaire qui n'a pas respecté son obligation de libérer la Maison des produits de Camargue est tenu de payer au propriétaire, sans mise en demeure préalable, par jour de retard à libérer les lieux, une indemnité dont le montant correspond à 150 euros HT par jour de retard.

à compter de la date fixée pour l'évacuation définitive du bâtiment, le titulaire qui n'a pas respecté son obligation de remettre le bâtiment en état lorsque le propriétaire l'exige, est tenu de payer au propriétaire, par jour de retard à remettre le bâtiment en état, une indemnité dont le montant correspond à 150 euros HT par jour de retard.

## **Article 11.3 : Modalité de paiement des pénalités**

Les pénalités seront réglées au propriétaire dans le délai d'un mois à compter de l'émission d'un titre de recette, dans les modalités prévues à l'article 9.3.3 de la présente convention.

Les pénalités imposées sont sans préjudices des éventuels dommages et intérêts dus aux tiers, ou au propriétaire lui-même.

## **CHAPITRE 12 : RESPONSABILITE ET ASSURANCE**

### **Article 12.1 : Responsabilité de l'occupant**

Le titulaire est responsable des dommages de toute nature qui peuvent résulter de son activité ou de ses installations, tant vis-à-vis du Parc naturel régional de Camargue que des tiers.

Le propriétaire décline toute responsabilité quant aux dommages et accidents ou vols pouvant survenir à l'occasion de l'activité du titulaire.

Le titulaire est tenu de souscrire les polices d'assurances adaptées à son activité et aux locaux occupés. Il est expressément convenu qu'en cas de sinistre, les franchises de toutes sortes

resteront à la charge du titulaire et de lui seul. Il est précisé que tout dommage qui ne serait pas pris intégralement en charge par l'assureur du titulaire en application des clauses et conditions du contrat d'assurance concerné demeurera à la charge exclusive du titulaire. Il en est de même en cas de manquement ou de défaillance de la compagnie d'assurance ou du courtier choisi par le titulaire.

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

#### **Article 12.2 : Assurance des risques locatifs liés à l'occupation des locaux**

L'occupant est tenu de souscrire une police d'assurance « tous risques sauf » destinée à couvrir le bâtiment, ainsi que tous les biens mobiliers, équipements, agencements, matériels... se trouvant dans les lieux attribués, y compris les recours des voisins et des tiers. En ce qui concerne les risques locatifs demeurant à la charge du titulaire, les polices d'assurance seront contractées pour une valeur suffisante, étant entendu que la reconstruction à neuf du bâtiment s'élève à 550 000 €.

#### **Article 12.3 : Assurance de responsabilité civile exploitation et/ou professionnelle :**

Le titulaire est tenu de souscrire une police d'assurance couvrant l'intégralité des risques susceptibles de survenir durant le temps de son occupation, du fait de son exploitation, assortie d'une limite de garantie satisfaisante au regard de son activité.

#### **Article 12.4 : Assurance des véhicules**

Le titulaire veillera également à ce que les véhicules terrestres à moteur et les remorques soient assurés conformément à la législation en vigueur et que ceux-ci soient aussi garantis lorsqu'ils fonctionnent comme outils en dehors de toute circulation.

#### **Article 12.5 : Information du Parc naturel régional de Camargue concernant les assurances**

Chaque année, le titulaire fournit un justificatif d'assurance attestant des activités assurées, des garanties souscrites et des montants de garanties couverts, des franchises éventuelles et du paiement des primes.

Le titulaire doit, immédiatement, dès qu'il en a connaissance, informer le Parc naturel régional de Camargue de tout sinistre ou dégradation qui surviendrait à l'occasion de l'exploitation de la Maison des produits de Camargue.

### **CHAPITRE13 : DURÉE DE LA CONVENTION**

La présente convention entrera en vigueur à compter de sa notification, pour une durée de 5 ans, renouvelables une fois. Si le candidat souhaite que la convention soit renouvelée, il devra formuler sa demande durant la dernière année d'exécution du contrat en cours, au plus tard 4 mois avant l'expiration du contrat. En cas d'acceptation de sa demande par le propriétaire, le renouvellement aura lieu par décision expresse du propriétaire. Le contrat peut cesser de produire ses effets prématurément, dans les cas prévus à **l'article 14.3.**

## **CHAPITRE 14 : FIN DU CONTRAT**

### **Article 14.1 : Remise en état du bâtiment**

À l'expiration du contrat, l'occupant est tenu de remettre en état normal d'entretien les locaux de la Maison des produits de Camargue.

### **Article 14.2 : Continuité de l'activité**

Le propriétaire a la faculté, sans qu'il en résulte un droit à indemnité pour l'occupant, de prendre pendant les 3 derniers mois du contrat toutes mesures pour assurer la continuité de l'activité, en réduisant autant que possible la gêne qui en résultera pour l'occupant.

L'occupant doit, dans cette perspective, fournir au propriétaire tous les éléments d'information utiles.

Il apportera son concours au Parc dans le cadre de la procédure de mise en concurrence qui pourra être organisée après l'expiration du présent contrat. Il s'engagera notamment à autoriser la visite des installations par les candidats qui participent à la consultation, sans pouvoir prétendre à aucune rétribution ou indemnité.

### **Article 14.3: Résiliation**

#### **Article 14.3.1 : Résiliation pour motif d'intérêt général**

Le Parc naturel régional de Camargue peut mettre fin au contrat avant son terme normal, pour motif d'intérêt général. La décision ne peut prendre effet qu'après un délai de 2 mois après sa date de notification dûment motivée, adressée au titulaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le propriétaire devra alors verser à l'occupant une indemnité couvrant le préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée. Cette indemnité sera fixée à l'amiable par les parties ou, à défaut, à dire d'expert nommé par les parties.

#### **Article 14.3.2 : Déchéance de l'occupant : résiliation du contrat pour faute**

En cas de faute d'une particulière gravité, ou de manquements répétés de l'occupant à ses obligations contractuelles, le Parc naturel régional de Camargue peut prononcer la déchéance de l'occupant. Cette décision fixe le délai imparti au titulaire pour évacuer les surfaces et biens.

La déchéance doit obligatoirement être précédée d'une mise en demeure, dûment motivée, indiquant le manquement contractuel reproché, ainsi que la nature de la sanction susceptible d'être prise à défaut d'action du cocontractant mettant un terme au manquement. Cette lettre de mise en demeure est signée par l'exécutif du Parc naturel régional de Camargue ou par son représentant. Elle fixe un délai raisonnable au propriétaire pour remplir ses obligations. L'occupant peut présenter toute observation écrite, et peut demander à être entendu sur les motifs de la mise en demeure.

En cas de déchéance, l'occupant n'a droit à aucune indemnité. Dans l'hypothèse où des sommes resteraient dues au Parc naturel régional de Camargue, ce dernier en poursuivra le recouvrement.

### **14.3.3 Cas de la résiliation à la demande du titulaire**

Sur demande du titulaire présentée au propriétaire au moins 3 mois à l'avance par lettre recommandée, le Parc naturel régional de Camargue peut autoriser le titulaire à renoncer au bénéfice de la présente autorisation, s'il estime que le motif de résiliation invoqué par ce dernier est justifié. Dans ce cas, la résiliation prend effet à la date d'expiration du délai imparti pour l'évacuation du bâtiment occupé.

Le titulaire peut prétendre au remboursement de son dépôt de garantie, déduction faite, s'il y a lieu, des frais de remise en état et des sommes restant dues. Par ailleurs, s'il le juge opportun, le propriétaire peut choisir de conserver les redevances payées d'avance à titre d'indemnité.

Dans l'hypothèse où des sommes non couvertes par le dépôt de garantie resteraient dues au Parc naturel régional de Camargue, en poursuivra le recouvrement

### **Article 14.3.4 : Résiliation de plein droit**

Le présent contrat est résilié de plein droit :

- en l'absence de renouvellement des autorisations administratives nécessaires pour l'exploitation de la Maison des produits de Camargue ;
- en cas de redressement judiciaire ou de liquidation de la société de l'occupant, après la décision de l'administrateur ou du liquidateur judiciaire, résultant, le cas échéant, d'une mise en demeure restée plus d'un mois sans réponse, dans les conditions de l'article L. 621-28 du code du commerce ;
- dans le cas de destruction totale ou partielle par cas fortuit des biens.

La résiliation est prononcée par décision du propriétaire dès que l'événement qui motive cette mesure parvient à sa connaissance, sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité devant les tribunaux. La résiliation a son plein effet, soit à compter de la date de l'événement motivant la résiliation, soit à la date d'expiration du délai imparti pour l'évacuation définitive du lieu occupé.

Dans ce cas de résiliation, le titulaire ne peut prétendre à aucune indemnité. Il a droit au remboursement des redevances payées d'avance et, éventuellement, de son dépôt de garantie, déduction faite, s'il y a lieu, des frais de remise en état et des sommes restant dues.

Dans l'hypothèse où des sommes non couvertes par le dépôt de garantie resteraient dues au Parc naturel régional de Camargue, en poursuivra le recouvrement.

### **Article 14.3.5 : Résiliation pour cas de force majeure**

En cas de force majeure ou d'événement assimilable à la force majeure, rendant impossible l'exécution du contrat, la résiliation peut être prononcée. Dans ce cas de résiliation, le titulaire ne peut prétendre à aucune indemnité.

### **Article 14.3.6 : Résiliation juridictionnelle ou par voie de conséquence d'une décision juridictionnelle**

En cas de résiliation du contrat prononcée par la juridiction administrative ou par voie de conséquence d'une décision juridictionnelle, les indemnités seront fixées à l'amiable, au besoin avec l'aide d'experts, ou à défaut par voie juridictionnelle.

#### **CHAPITRE 15 : EXPLOITATION PERSONNELLE ET SOUS-TRAITANCE**

La sous-traitance partielle est autorisée, toutefois l'occupant reste seul responsable à l'égard du Parc naturel régional de Camargue du respect des prescriptions techniques et des exigences posées par les documents contractuels. La sous-traitance totale est interdite.

#### **CHAPITRE 16 : ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile au lieu figurant en tête des présentes.

#### **CHAPITRE 17 : REGLEMENT DES LITIGES**

En cas de litige sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties conviennent de s'en remettre, à défaut d'accord amiable, à l'appréciation des tribunaux compétents (tribunal administratif de Marseille, 22 rue Breteuil, 13006 Marseille)

#### **CHAPITRE 19 : ANNEXES**

Annexe 1 : plan de la Maison des produits de Camargue

Annexe 2 : Etat des lieux.

La présente convention est établie en deux (2) exemplaires originaux

Pour le *co-contractant*

Fait à Arles le .....

*Le signataire :*

Pour le Syndicat Mixte de gestion du Parc naturel régional de Camargue :

Fait à Arles le .....

Le Président :

Roland Chassain