Publié le 23/12/2024
Mis en ligne le 23/12/2024

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET
9, avenue Charles de Gaulle
B.P. 302
23006 GUERET CEDEX

AIRE DES MONTS DE GUERET

ROUTE NATIONALE 145
SAINT-SULPICE-LE-GUERETOIS
LIEU-DIT « LE MASGERAUD »

CONVENTION D'OCCUPATION DOMANIALE

BOUTIQUE DE VENTE DE PRODUITS REGIONAUX

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024

CONVENTION D'OCCUPATION DOMANIALE

BOUTIQUE DE VENTE DES PRODUITS LOCAUX

sur l'Aire des Monts de Guéret
en bordure de la Route Nationale 145
Sur la commune de Saint-Sulpice-le-Guéretois
Lieu-dit « Le Masgeraud »

Entre

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, dont le siège social est situé 9 avenue Charles de Gaulle, à Guéret (23), dénommée la Communauté d'Agglomération, représentée par son Vice-Président Monsieur Jean-Luc BARBAIRE, autorisé en vertu d'une délibération du Bureau Communautaire en date du 19 décembre 2024 dont une copie est jointe au présent contrat (annexe n° 1),

Ci-après dénommée la Communauté d'Agglomération

Et

Le Groupement d'Intérêt Economique dénommé « G.I.E. Les Monts de Guéret », dont une copie des statuts est jointe en annexe du présent contrat (annexe n° 2) dont le siège social se situe à l'Aire des Monts de Guéret 23 000 Saint-Sulpice-le-Guérétois, représenté par son Président Monsieur François SIMONET, autorisée en vertu d'une décision du G.I.E. en date du.....,

Ci-après dénommé le G.I.E.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024

Article 1 – Contexte

La Communauté d'Agglomération a construit et aménagé une aire d'accueil et de promotion des activités économiques et touristiques, qui est implantée en bordure de la R.N. 145, sur la commune de Saint-Sulpice-le-Guéretois au lieu-dit « Le Masgeraud ».

Elle est nommée « Aire des Monts de Guéret ».

L'Aire des Monts de Guéret comprend :

a) Une aire dite « zone station-service » réservée pour l'installation et le fonctionnement d'une station-service avec boutique.

b) Une aire dite « zone poids lourds » conçue et aménagée pour le stationnement des poids lourds.

c) Une aire dite « zone de repos » conçue et aménagée pour le stationnement des véhicules de tourisme, des camping-cars, des autocars, et la détente des usagers.

d) Une aire dite « zone village » comprenant l'implantation d'un restaurant, d'une boutique de vente de produits locaux, d'une salle de réunion ou d'exposition, d'un hall d'accueil, de sanitaires publics dont l'accès est réservé aux véhicules de poids inférieur à 19 tonnes.

La Communauté d'Agglomération a, par la publication d'un avis de publicité, indiqué qu'elle était disposée à autoriser l'occupation de son domaine public en vue d'assurer la gestion de la boutique de vente de produits locaux sur l'Aire des Monts de Guéret.

Le G.I.E. a candidaté et a été autorisé pour une telle occupation.

Les deux parties se sont donc rapprochées en vue de l'établissement de la présente convention.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024

Article 2 – Objet : consistance du contrat d'occupation domaniale

Le présent contrat a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles la Communauté d'Agglomération autorise, sous le régime des conventions d'occupation du domaine public, le G.I.E. qui l'accepte, à occuper l'emplacement défini sur le plan de délimitation de la zone concédée (annexe n° 5) afin de lui permettre d'implanter des équipements techniques pour une boutique de vente des produits locaux.

La convention a ainsi pour objet l'occupation d'un espace pour la gestion d'une boutique de vente de produits locaux implantée dans la « zone village » de l'Aire des Monts de Guéret qui a été aménagée sur la commune de Saint-Sulpice-le-Guéretois, lieu-dit « Le Masgeraud », département de la Creuse, en bordure de la Route Nationale 145, côté sud, conformément au plan de situation joint (annexe n° 3).

L'espace de la boutique de vente des produits locaux est situé dans le bâtiment de la « zone village » sur la parcelle cadastrée section BK n° 201 sise sur la commune de Saint-Sulpice-le-Guérétois (23000).

La situation, la superficie des locaux de la boutique sont définies par le plan de masse joint en annexe du présent Contrat (annexe n° 4) et le plan de de délimitation de la zone concédée (annexe n° 5),

2-1- Nature de la convention

La convention est une convention d'occupation domaniale, précaire et révocable, soumise aux dispositions des articles L 2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, ne conférant aucun droit réel au G.I.E.

Les terrains et les activités qui s'y exercent échappent aux règles du droit commercial en matière de location.

Il est notamment rappelé que la présente convention n'entre pas dans le champ d'application des dispositions liées à la propriété commerciale et que le G.I.E.ne pourra invoquer toute autre réglementation susceptible de lui conférer un droit au maintien dans les lieux.

A l'expiration de la convention, quel qu'en soit la cause, le G.I.E. devra, sous peine de poursuites, quitter le domaine public et remettre les lieux dans leur état primitif dans un délai de six mois sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, à moins que la Communauté d'Agglomération n'accepte expressément et par écrit l'abandon gratuit, partiel ou total des installations à son profit.

2-2- Caractères de la convention

La convention est accordée à titre strictement personnel.

Le G.I.E. ne peut procéder à aucune cession totale ou partielle, à aucun transfert à titre gratuit ou onéreux de ses droits que sur autorisation. L'autorisation est délivrée par la Communauté d'Agglomération.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024

La Communauté d'Agglomération sera saisie en cas de vente par le G.I.E. de ses actifs immobilisés ou de son mobilier.

La Communauté d'Agglomération devra être informée de la modification des statuts du G.I.E.

Le G.I.E. reste seule responsable de l'occupation du domaine public et des activités qui sont exercées vis-à-vis de la Communauté d'Agglomération.

Tout changement de gérant fera l'objet d'une notification écrite à la Communauté d'Agglomération.

2-3 Durée de la convention d'occupation du domaine public

La durée de la convention est de 5 ans.

La présente convention prendra effet à compter du 1er janvier 2025.

A la date d'expiration des présentes, ou en cas de cession de l'emprise foncière sur laquelle se situe l'occupation domaniale, les effets de la convention cesseront de plein droit.

La reconduction tacite de la convention d'occupation domaniale est exclue.

Pendant toute la durée, la Communauté d'Agglomération se réserve la faculté de résilier la présente convention pour un motif d'intérêt général.

2-4 Pièces constitutives de la convention d'occupation du domaine public

Les pièces constitutives de la convention sont les suivantes :

- Le présent Contrat d'occupation domaniale,
- La délibération du Bureau Communautaire (annexe n°1)
- Les statuts du G.I.E. Les Monts de Guéret (annexe n°2),
- Le plan de situation de l'Aire des Monts de Guéret (annexe n°3),
- Le plan de masse des bâtiments (annexe n° 4),
- Le plan de délimitation de la zone concédée (annexe n° 5),
- Le plan des réseaux reliés à l'établissement (annexe n° 6),
- La liste des produits autorisés à être vendus par les concessionnaires installés sur l'Aire (annexe n° 7),
- La liste des produits destinés à être vendus par la boutique (annexe n°8),
- Le rapport de vérification électrique réglementaire des installations électriques du bâtiment de l'Aire des Monts de Guéret et la commande liée à la levée d'observation (annexe n°9).
- Le rapport de maintenance du SSI (annexe n°10).

2-5 Réalisation des travaux par le G.I.E.

Le G.I.E. s'engage, par concession d'occupation domaniale, à assurer l'exploitation de la surface propre à la boutique, désignée ci avant.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024

Les surfaces du hall d'accueil, de la salle d'exposition et d'animation, de l'espace extérieur d'animation et de la terrasse, pourront être utilisées, après accord de la Communauté d'Agglomération, à des fins d'animation commerciale selon les règles élémentaires de la gestion commerciale (passage des usagers) et de la bienséance commerciale (répartition de l'espace).

Il est toutefois convenu que la Communauté d'Agglomération sera associée à l'élaboration de projets d'aménagement et de décoration de la boutique par le G.I.E. qui ne pourra commencer ses travaux sans avoir reçu l'accord de la Communauté d'Agglomération.

Le G.I.E. remettra à la Communauté d'Agglomération tout plan ou projet des aménagements de la surface de vente. Ce projet aura préalablement reçu un avis favorable écrit des services de la direction départementale d'incendie et de secours. Au vu de ce dossier la Communauté d'Agglomération donnera un avis sur les aménagements proposés.

Le G.I.E. se raccordera aux attentes laissées par la Communauté d'Agglomération (annexe n° 6) dans les regards ou les armoires prévus à cet effet pour ce qui concerne l'alimentation en eau potable, électricité, les courants faibles, ainsi qu'aux réseaux d'évacuation des eaux usées.

Le rapport de vérification électrique réglementaire des installations électriques du bâtiment de l'Aire des Monts de Guéret et la commande liée à la levée d'observation (annexe n°9) et le rapport de maintenance du SSI (annexe n°10) sont à la disposition du G.I.E.

2-6- Réalisation des travaux à la charge la Communauté d'Agglomération

La Communauté d'Agglomération a construit un bâtiment accolé au restaurant d'une superficie d'environ 800m^2 comprenant :

- La boutique de produits régionaux,
- Une salle de réunion ou d'exposition,
- Le hall d'accueil (y compris sanitaires, nurserie et locaux techniques).

Seule la boutique de vente des produits locaux est concernée par la présente convention.

De plus, la Communauté d'Agglomération a construit l'ensemble des aménagements extérieurs et notamment :

- le mur signal sur lequel s'appuie le bâtiment (restaurant, espace promotionnel), et la cascade,
- l'ensemble des voiries, y compris les zones de parcs de stationnement situées à la zone village, les stationnements longitudinaux le long de la voirie pour les autobus, caravanes et camping cars,
- le traitement des accès aux zones livraison, à chaque extrémité du bâtiment,
- la grande place de la zone village,
- l'aire stabilisée pour les animations extérieures,
- les équipements (éclairage, tables et bancs de pique nique),
- une borne de vidange pour les campings cars,
- un parc de stationnement réservé au personnel travaillant sur l'Aire,
- l'ensemble des réseaux publics, assainissement des eaux pluviales (y compris

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024

les ouvrages de traitement par séparateur à hydrocarbures et bassins d'orage) et usées vers une station de refoulement, alimentation en eau potable, alimentation en énergie électrique, et gaz naturel, desserte en télécommunications,

- un espace de jeux pour enfants,
- le traitement paysager de l'ensemble de l'Aire des Monts de Guéret y compris le busage du ruisseau soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau (arrêté préfectoral du 28 novembre 2001,
- le traitement des espaces publics piétonniers et une fontaine,
-la signalisation de police et directionnelle sur l'Aire.

Article 3 –Aménagement de l'Aire de Monts de Guéret-secteur boutique de vente des produits locaux

3-1 Autorisations administratives

Le G.I.E. fera son affaire des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de ses activités et notamment de l'accord des services de sécurité incendie. Il ne pourra commencer à exploiter les services faisant l'objet de la présente convention qu'après obtention de ces autorisations.

La consistance et les caractéristiques de la construction de la boutique de vente des produits locaux résultent des plans dressés par le cabinet d'architectes Miaille et Renaudin auxquels les parties déclarent se référer en tant que besoin.

Un état des biens loués sera établi contradictoirement dans le mois suivant la conclusion de la présente convention.

Le G.I.E. utilisera les biens et équipements d'exploitation dans l'état où ils se trouvent et qu'il déclare bien connaître, sans aucun recours contre la Communauté d'Agglomération pour quel que motif et à quel que moment que ce soit. Le G.I.E. reconnaît ne pouvoir exiger des travaux ou réparations supplémentaires autres que ceux expressément mis à la charge de la Communauté d'Agglomération par la présente convention.

Le G.I.E. est tenue d'utiliser les biens et équipements d'exploitation conformément à la réglementation en vigueur, présente et à venir, notamment en matière d'hygiène, de sécurité incendie et de bruit. Il est personnellement chargé de la réalisation de tous les aménagements travaux, de l'obtention de toutes les autorisations et de l'accomplissement de toutes les formalités requises à cet effet.

A cette fin il déposera auprès des services d'incendie et de secours les plans d'agencement des meubles de présentation et de distributions des objets à la vente auprès du service de prévention afin d'obtenir l'accord de celui-ci.

Le G.I.E. reste cependant responsable de l'obtention des autorisations administratives conditionnant l'existence même de l'activité concédée.

Toute modification ultérieure des ouvrages et installations approuvés doit être soumise à l'approbation préalable de la Communauté d'Agglomération.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024

3 –2 Dispositions des ouvrages et installations

Le G.I.E. est bénéficiaire de l'exploitation de la surface propre à la boutique, désignée ci-avant.

La Communauté d'Agglomération ayant assuré le gros œuvre du bâtiment et les lots de second œuvre, le G.I.E. réalisera à ses frais ainsi qu'il s'y engage, les travaux d'équipement, d'installation, de décoration et de mobilier propres à l'exploitation commerciale de l'activité de vente des produits locaux.

Il est toutefois convenu que la Communauté d'Agglomération sera associée à l'élaboration des projets d'aménagement et de décoration du G.I.E. qui ne pourra commencer tous travaux sans avoir reçu l'accord de la Communauté d'Agglomération.

Article 4 –Exploitation et entretien du secteur de vente des produits locaux

4-1 Exploitation du service

Le G.I.E. s'engage à exploiter, les services de la boutique de vente tels que définis ci-dessous à compter du 1er janvier 2025.

Le G.I.E. occupera le bâtiment, objet des présentes, en vue de l'exploitation du service concédé. La responsabilité de la Communauté d'Agglomération ne pourra être ni recherchée, ni inquiétée pour des faits liés à l'exploitation.

Après mise en demeure restée infructueuse, le G.I.E. ou ses tiers exploitants qui n'auraient pas exécuté l'une de ses obligations contractuelles, seraient passibles d'une astreinte journalière de 150 € H.T. encourue de plein droit à l'expiration du délai imparti, sans préjudice des dommages et intérêts s'il y a lieu.

4-2 Etendue de l'exploitation

1° L'objet premier et impératif de l'exploitation est la vente et la promotion de produits fabriqués dans le département de la Creuse et la Région Nouvelle-Aquitaine

La boutique de produits locaux, dont la Communauté d'Agglomération est l'initiatrice, doit traduire l'image de la Communauté d'Agglomération, du Département de la Creuse et de la Région Nouvelle-Aquitaine, par la qualité et l'authenticité des produits exposés. Il appartient au G.I.E. de traduire tant dans l'aménagement du point de vente, le personnel, la communication interne et externe, l'animation commerciale, que dans les produits proposés, la volonté exprimée par la Communauté d'Agglomération.

2° Gamme de produits locaux

Le G.I.E. s'engage à commercialiser et promouvoir les produits reflets de la production creusoise et limousine pour la clientèle grand public fréquentant majoritairement l'Aire des Monts de Guéret.

Les produits d'origine creusoise et limousine doivent au moins représenter 75 % des produits destinés à la vente.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024

Les gammes de produits concernés s'inscrivent notamment dans les activités suivantes :

- confitures,
- confiserie,
- conserves,
- salaison,
- fromages,
- chocolats,
- boissons non alcoolisées pour des contenances égales ou supérieures à un litre,
- boissons alcoolisées, sous réserve de respecter les dispositions en vigueur, ou de changement de réglementation,
- alimentation courante (pain, gâteaux…),
- artisanat d'art,
- artisanat rural,
- librairie régionale,
- cartes postales et cartes routières,
- jeux régionaux.

Peuvent être adjointes les gammes Presse et Tabac.

La vente par distributeurs automatiques est interdite.

Sur proposition du G.I.E. soumis à la stricte autorisation de la Communauté d'Agglomération, un certain élargissement de la liste des produits peut être envisagé, limité à :

- Des produits de fabrication touchant aux départements limitrophes traversés par la RN 145,
- Des produits usuels d'appel tels que journaux, librairie, papeterie, bazar.

3° Sélection des produits et fournisseurs

Le G.I.E. été à pleine liberté de gestion de son point de vente dans ce domaine.

La liste des produits vendus dans la boutique est jointe en annexe de la présente convention et vaut accord des signataires (annexe n° 8). Cette liste pourra être mise à jour par avenant.

4°Produits alimentaires

Le G.I.E. est autorisé à vendre les articles d'épicerie à emporter.

Incluant : le pain, la charcuterie au poids, les fromages.

Excluant : toute vente de préparations fraîches, y compris sandwichs et pâtisseries fraîches, ainsi que les prestations de services tels que le réchauffement de conserves et la mise à la disposition des usagers d'installations tendant à permettre la consommation sur place.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024

5° Animation de l'espace

Le G.I.E. s'engage à promouvoir les produits de la Communauté d'Agglomération et de la Creuse par un programme d'animation qu'elle assurera et/ou en relation avec l'autre concessionnaire de la zone village (restaurateur), et qu'elle soumettra pour approbation à la Communauté d'Agglomération.

Engagements du G.I.E.

Le G.I.E. s'engage à respecter les principes définis par la Communauté d'Agglomération dans les données de mise en compétition et de consultation des candidats pour le choix des produits. Il s'engage notamment à participer activement à la promotion de la Ville de Guéret, de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, du Département de la Creuse, de la Région, en partenariat avec les autres concessionnaires.

Horaires d'ouverture

Les horaires d'ouverture et de fermeture des établissements existants sur l'aire seront fixés suivant les règles en usage dans les professions considérées.

Ces horaires seront coordonnés entre l'ensemble des activités exercées sur l'Aire des Monts de Guéret.

Le G.I.E. S'engage à respecter à minima les périodes d'ouverture suivantes :

- du 1er janvier au 31 décembre de l'année N : tous les jours sauf le 1er janvier et le 25 décembre, avec les horaires suivants : 10 heures à 19 h 15.

- Vacances scolaires toutes zones : de la veille des départs jusqu'au lendemain des retours : tous les jours,

- Autres périodes durant le reste de l'année : chaque fin de semaine du vendredi au lundi inclus et dans les périodes de fortes d'affluence (ponts et jours ferries) de 8h00 à 19 h 30.

Le G.I.E. dispose d'une liberté totale pour l'organisation de ses activités, sous réserve toutefois du strict respect des obligations découlant des présentes.

Nota : Licence de tabac

Le G.I.E. fait son affaire des démarches nécessaires à l'obtention, au transfert, et, s'il y a lieu, au renouvellement de la licence nécessaire à l'exploitation.

Le G.I.E. sera seul responsable de toute contravention ou autre action qui pourrait être constatée par quelle qu'autorité que ce soit à l'occasion de l'exploitation du service qui lui est confié. D'une manière générale, il fera son affaire de l'ensemble des risques et litiges directement ou indirectement liés à l'exploitation et de toutes leurs conséquences.

La Communauté d'Agglomération s'engage à assurer une jouissance paisible des lieux occupés par le G.I.E. au titre de la présente convention, et à respecter l'ensemble des obligations qu'il a souscrit.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024

4-3 Interruption de l'exploitation

Si, pour une raison quelconque, l'exploitation se trouve interrompue en totalité ou en partie, momentanément ou définitivement, la Communauté d'Agglomération peut, après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai de dix jours, prendre toute mesure conservatoire en vue d'assurer provisoirement la marche de l'activité sans que le G.I.E. puisse y faire obstacle. Sauf si l'interruption est due à un cas de force majeure ou à une cause indépendante de la volonté du G.I.E., l'exploitation provisoire sera assurée par le G.I.E., sans préjudice de l'application des mesures de dénonciation de la convention prévues ci-après.

Dans tous les cas, la Communauté d'Agglomération se réserve le droit de confier à un tiers, le soin d'assurer provisoirement l'exploitation interrompue par le G.I.E.

4-4 Restrictions apportées à la vente et à la consommation de boissons alcoolisées

La vente ou la consommation, ou leur interdiction de vente ou de commercialisation, de boissons alcoolisées, c'est à dire comportant plus d'un degré d'alcool, est soumise aux lois et dispositions en vigueur que le G.I.E. doit observer en qualité d'occupant du domaine public.

a) Information des usagers de l'Aire des Monts de Guéret

Le G.I.E. est tenu de porter à la connaissance des usagers de la Route Nationale 145 les dispositions essentielles restreignant la consommation d'alcool. A cet effet, il exposera des affiches de format 30 X40 dont le libellé reprendra les termes de ces dispositions.

b) Sanctions

Si, après deux mises en demeure espacées de trois semaines, le G.I.E. n'a pas observé les dispositions précédentes, il s'expose, dix jours après la seconde mise en demeure restée sans effet, au retrait de la concession en application de l'article 6-2-2 du présent contrat.

4-5-Fonctionnement des installations

Le G.I.E. devra se conformer aux prescriptions d'exploitation résultant de la législation propre à l'établissement qu'il exploite.

Les horaires d'ouverture et de fermeture des établissements existants sur l'Aire seront fixés suivant les règles en usage dans les professions considérées.

Ces horaires seront coordonnés entre l'ensemble des activités exercées sur l'Aire des Monts de Guéret.

4-6- Fourniture des fluides

Le G.I.E. fait directement son affaire, avec les compagnies distributrices, des modalités de contractualisation et de règlement des fournitures d'eau, d'électricité et de tous autres fluides qui lui sont nécessaires.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024

4-7- Enseigne, pré-enseigne et publicité

La signalisation et la présignalisation de l'Aire sur la Route Nationale 145 seront assurées conformément aux instructions interministérielles sur la signalisation routière.

L'enseigne, comme l'éclairage ne devront pas être éblouissants et seront disposés de manière à prévenir toute confusion avec les signalisations d'obstacles et de véhicules. Les enseignes publicitaires ne seront admises que conformes aux prescriptions en vigueur.

Sous réserve de disposer des autorisations requises, le G.I.E. pourra implanter sur l'aire des publicités, enseignes publicitaires et pré-enseignes, sans préjudice des droits de timbre éventuellement exigibles et sous réserve qu'elles ne nuisent ni à l'esthétique de l'environnement, ni à la vocation de l'aire et à la détente des usagers.

4-8 Tarifs des prestations

Les prix de vente sont fixés librement par le G.I.E. dans l'esprit de promotion des produits du département. Les prix de vente seront affichés suivant la réglementation en vigueur. Tous ces prix seront appliqués à tous les usagers sans discrimination.

4-9 Entretien

1) Entretien à la charge de la Communauté d'Agglomération

a) Entretien des espaces extérieurs communs

La Communauté d'Agglomération aura à sa charge l'ensemble de l'entretien des espaces extérieurs de la totalité de l'Aire soit :

- Tonte, taille et entretien général des espaces végétalisés,
- Nettoyage et entretien des espaces de pique nique, jeux, de l'esplanade, de l'aire stabilisée,
- Entretien annuel de la voirie comprenant balayage, déneigement et petites réparations,
- Entretien des réseaux et équipements associés (bassin d'orage muni d'un séparateur à hydrocarbures, maintenance de la borne camping car…),
- Maintenance des équipements d'éclairage public (consommation d'électricité, visites de sécurité et d'entretien),
- Maintenance des fontaines, des jeux, des tables et de la cascade (consommation d'électricité et d'eau, entretien des installations…),
- Entretien de l'ensemble de la signalisation directionnelle, de police horizontale et verticale,
- Gardiennage du site.

Toutes les prestations décrites ci-dessus s'entendent comprenant les petites fournitures liées au maintien de l'Aire des Monts de Guéret dans un état de propreté convenable en fonction de l'objectif fixé par la Communauté d'Agglomération.

L'entretien des voies et des accès inclus dans l'aire devra permettre d'assurer leur pérennité et la sécurité des usagers. Cet entretien comprend le service hivernal de même niveau que la section courante de la Route Nationale 145 pour les accès généraux de l'Aire.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024

La Communauté d'Agglomération aura la possibilité d'en confier la réalisation à ses frais, auprès d'entreprises ou d'administrations locales.

b) Entretien des communs du bâtiment

La Communauté d'Agglomération aura à sa charge l'ensemble de l'entretien des espaces communs du bâtiment soit :

- Entretien courant du bâtiment,
- Maintenance des installations (matériel incendie, chauffage…),
- Contrôle réglementaire,
- Combustible eau, électricité,
- Nettoyage et entretien des sanitaires et des espaces communs,
- Frais divers (assurances…).

Un règlement intérieur aura pour mission de régir les rapports des différents occupants de l'ensemble des bâtiments comprenant le secteur restauration, la boutique de produits locaux, l'espace de réunion ou d'exposition, et le hall d'accueil et notamment de prévoir la répartition des charges d'entretien et de fonctionnement des parties communes occupées par chacun des exploitants.

2) Entretien à la charge du G.I.E.

Le G.I.E. aura en charge l'entretien de l'ensemble des installations faisant l'objet de la présente convention.

L'entretien devra être tel que les lieux soient toujours en parfait état de propreté et de fonctionnement.

Le G.I.E. est responsable du nettoyage et de l'entretien courant des installations, équipements et matériels nécessaires à l'accomplissement du service de sorte à maintenir, pendant toute la durée de la convention, les biens qui lui sont confiés en parfait état de fonctionnement et d'exploitation effective.

Le nettoyage et l'entretien sont à la charge du G.I.E. qui s'engage à les effectuer, ou à les faire effectuer aussi souvent que nécessaire. Ils sont effectués en conformité avec toutes les réglementations en vigueur, notamment avec les règles d'hygiène, de sécurité et de bruit applicables à l'activité concédée.

Le G.I.E. devra renouveler les peintures chaque fois que cela sera nécessaire.

Les revêtements muraux ou de sols, seront toujours tenus en bon état, de même que les enduits et carrelages, notamment dans les entrepôts, locaux et sanitaires.

La Communauté d'Agglomération se réserve le droit de faire visiter les locaux et leurs dépendances et de réclamer au G.I.E. l'exécution des travaux et réparations qui lui paraîtront nécessaires en vue d'assurer le service le meilleur possible.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024

Tous changements de distribution, démolition, percements de murs, de plafonds ou de plancher à l'initiative du G.I.E. devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la Communauté d'Agglomération. Les travaux qui seraient ainsi autorisés devront être exécutés par le G.I.E. et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques préalablement agréé par la Communauté d'Agglomération et dont les honoraires seront supportés parle G.I.E.

Tout changement ou renouvellement des équipements d'exploitation doit comporter la mise en place de dispositifs au moins identiques ou équivalents au point de vue fonctionnel et qualitatif à ceux d'origine, sous réserve des nécessités de l'évolution technique.

3) Travaux de réparation

La Communauté d'Agglomération s'engage à assumer les grosses réparations, telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil, et sous la réserve expresse de l'application de l'article 605 dudit Code.

Le G.I.E. devra signaler à la Communauté d'Agglomération toutes anomalies et défauts du bâtiment afin que la Communauté d'Agglomération puisse exercer les droits et actions du Maître d'Ouvrage contre tous les architectes, ou tiers quelconques responsables.

Le G.I.E. devra accepter que la Communauté fasse d'office pendant le cours de la Convention, aux locaux, objet des présentes, quel que soit l'importance de la durée, alors même qu'elle excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution des redevances, tout travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires et notamment tous les travaux de grosses réparations, reconstructions, et également tous travaux d'amélioration ou de reconstructions nouvelles que la Communauté d'Agglomération estimerait nécessaire de faire exécuter.

Le G.I.E. est tenu d'assumer toutes les réparations autres que celles mises à la charge de la Communauté d'Agglomération en application de l'alinéa précédent.

4-10- Suivi d'exploitation et information routière

a) Relations du G.I.E. avec les usagers

Le G.I.E. tiendra à la disposition des usagers un registre facilement utilisable leur permettant de consigner toutes observations et suggestions sur les services proposés. Une affiche bien apparente devra faire connaître au public l'existence de ce document qui devra être accessible en permanence, sous l'intitulé « Carnet des observations et suggestions des usagers ».

La Communauté d'Agglomération pourra, après avoir prévenu le G.I.E., recueillir directement les appréciations et les suggestions des usagers, par quel que moyen que ce soit.

b) Suivi des obligations du G.I.E.

Chaque année, le G.I.E. devra remettre avant le 1er février à la Communauté d'Agglomération un rapport dans lequel elle décrira les conditions d'entretien et d'exploitation des installations concédées (travaux réalisés, horaires d'ouverture, fréquentation, etc...) au cours de l'année civile écoulée. Le rapport fera état du chiffre d'affaires des différentes activités et des

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024

perspectives de l'année en cours (aménagements complémentaires ou services nouveaux). Le G.I.E. joindra à son rapport les carnets d'appréciation et de suggestion des usagers accompagnés de ses commentaires.

A l'occasion de la remise du rapport, la Communauté d'Agglomération visitera les installations de la boutique. A l'issue de la visite, et sur la base du rapport, elle adressera au G.I.E. ses observations ou ses recommandations éventuelles.

4-11- Responsabilité

Le G.I.E. est seul responsable de tous les dommages, corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non à un dommage matériel ou corporel, qu'ils soient directs ou indirects, qui pourraient être occasionnés du fait de la construction de l'existence ou du fonctionnement de ses installations et /ou des interventions de ses personnels.

Le G.I.E. prendra en charge sauf recours contre l'auteur des dommages, toutes les indemnités qui pourraient être dues à des tiers par suite de l'aménagement, de l'entretien et de l'exploitation des services faisant l'objet du présent Contrat. Il garantira la Communauté d'Agglomération contre le recours des tiers pour tous les risques résultant de son activité, de la présence des installations et de leur exploitation.

4-12 Troubles de jouissance

Le G.I.E. ne pourra élever aucune réclamation envers la Communauté d'Agglomération en raison ni des dommages que le trafic de la Route Nationale ou de l'Aire imposerait aux installations, ni du trouble ou des interruptions de service qui en résulteraient, ni des mesures d'ordre ou de police, ni des travaux exécutés dans l'enceinte de la route nationale ou de l'aire, ni d'une cause quelconque résultant de l'exploitation, de l'entretien ou de l'amélioration de la Route Nationale ou de l'Aire.

Article 5 : Dispositions financières

5-1- Redevance annuelle pour occupation du domaine public

Le G.I.E versera à la Communauté d'Agglomération, une redevance mensuelle pour occupation du domaine public d'un montant de 600 € H.T. soit 720 € T.T C., soit une redevance annuelle de 7200 € H.T. soit 8640 € T.T.C.

Cette redevance est indexée sur l'indice INSEE du coût de la construction.

L'indice de référence est le dernier indice publié à la date de la présente convention (soit indice 2205 du 2ème trimestre 2024, paru le 25 septembre 2024).

La variation s'appréciera au 1er janvier de l'année considérée, en fonction du dernier indice connu à cette date.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024

5-1-1-Recouvrement de la redevance

La redevance est exigible à compter de la signature du Contrat y afférent. Elle sera payée dans les conditions prévues aux articles suivants.

5-1-2 – Date de paiement de la redevance

Pour le paiement de la redevance (année n), la Communauté d'Agglomération produira chaque année un titre de recettes, émis dans la période du 1er janvier au 30 juin de l'année n et correspondant au montant de la redevance à payer pour la période allant du 1er janvier au 31 décembre de l'année n.

Le G.I.E. devra s'acquitter du paiement dans un délai de 30 jours à compter de la réception de l'avis des sommes à payer transmis par le comptable de la Communauté d'Agglomération.

Le G.I.E. paiera les montants dus auprès du Comptable public de Guéret.

5-1-3 Obligations du G.I.E.

Le G.I.E. devra fournir à la Communauté d'Agglomération, chaque année avant le 1er janvier, tous les éléments nécessaires à la liquidation de la redevance due au titre de l'année précédente et notamment :

- tous renseignements, documents et pièces justificatives, (exemple : évolution des statuts du G.I.E. ou de ses membres),

- les documents comptables du G.I.E., de l'année précédente, si besoin,

- la date de mise en service des équipements.

Le G.I.E. fournira en outre, si cela est nécessaire, à titre de proposition, un état portant liquidation de la redevance.

Cette obligation de fourniture de documents devra être répercutée par le G.I.E. sur ses sous-traitants.

Le Président de la Communauté d'Agglomération ou son représentant, pourra prendre communication des documents comptables du G.I.E. en vue de contrôler ses déclarations.

Au cas ou les documents présentés se révéleraient insuffisants ou erronés, le G.I.E. serait redevable envers la Communauté d'Agglomération, à titre des dommages et intérêts, d'une indemnité égale au double des redevances non perçues, en sus des redevances elles-mêmes sans préjudice de la dénonciation de la convention prévue ci-après à l'article 6-2-2 et des poursuites susceptibles d'être engagées contre lui.

5-1-4 – Retard dans les paiements de la redevance

En cas de retard dans le paiement d'un terme et quelle qu'en soit la cause, les sommes dues porteront intérêt au taux prévu en matière domaniale sans nécessité de mise en demeure. Les intérêts dus à chaque échéance porteront eux-mêmes intérêt à partir du jour de cette échéance, jusqu'à celui du paiement pourvu qu'il s'agisse d'intérêts dus pour une année entière.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024

Article 5-2 Impôts et taxes

Le G.I.E. devra acquitter, à compter de l'entrée en jouissance ainsi qu'il s'y engage, tous les frais et charges afférents à l'exploitation et notamment les impôts, contributions et taxes auxquelles pourra être assujetti le bâtiment concédé (taxe foncière sur les propriétés bâties…), même si ces impositions sont établies au nom de la Communauté d'Agglomération, laquelle demandera au G.I.E. de lui rembourser à l'identique les sommes versées.

Article 5-3 Assurances

Le G.I.E. sera tenu de souscrire auprès des compagnies de son choix, un Contrat d'assurance multirisque permettant de garantir aussi bien les dommages causés par des évènements tels qu'incendie, explosions, chute de la foudre, fonctionnement défectueux des installations électriques, fuites d'eau, débordement des conduites et infiltrations accidentelles avec leurs conséquences annexes que sa responsabilité civile à l'égard de la Communauté d'Agglomération, des usagers de la Route Nationale et des tiers.

Ces polices comporteront des clauses de renonciation à recours contre la Communauté d'Agglomération.

En cas de sinistre, le montant des indemnités versées par les assureurs sera consacré à la reconstruction des immeubles, aménagements, équipements, matériels édifiés sur surfaces affectées. Cette reconstruction ou reconstitution sera effectuée de manière que la continuité du service soit assurée dans les conditions définies par le présent contrat, le G.I.E. faisant son affaire de la différence éventuelle entre le coût de la reconstruction ou de la remise en état et le montant des indemnités.

La reconstruction et la remise en état des biens sinistrés devront être commencées dans un délai fixé d'un commun accord entre la Communauté d'Agglomération et le G.I.E. Le même accord fixera le délai pour terminer les travaux. En cas de désaccord sur l'un de ces délais ou si le G.I.E. ne les respecte pas, la Communauté d'Agglomération pourra, après une mise en demeure qui serait restée infructueuse, dénoncer la convention dans les conditions prévues au paragraphe 6-2-2 ci-dessous.

En ce qui concerne les dommages corporels, la garantie demandée aux assureurs devra être illimitée. Les polices devront stipuler que les assureurs ont pris connaissance du présent Contrat et ne pourront, en cas de retard dans le paiement des primes, se prévaloir du défaut de paiement des primes.

Le G.I.E. supportera seule la charge des primes d'assurances y compris celles qui pourraient arriver à échéance après la dénonciation par la Communauté d'Agglomération de la présente convention. De même la Communauté d'Agglomération ou son représentant pourra demander à tout moment au G.I.E. de justifier le paiement des primes.

Article 5-4– Astreintes

Lorsque sur mise en demeure par lettre recommandée restée sans résultat pendant trente jours, le G.I.E. n'aura pas exécuté l'une des quelconques obligations qui lui incombent en vertu de la présente Convention ou des avenants à la convention ou aura enfreint l'une des règles stipulées par ces textes, il sera passible d'une astreinte journalière de 150 € H.T. encourue de plein droit à l'expiration du délai imparti, sans préjudice des dommages-intérêt s'il y a lieu.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024

La Communauté d'Agglomération se réservera le droit de faire effectuer d'office, aux frais du G.I.E., tous les travaux ou opérations qui sont à la charge de celui-ci et qu'il négligerait d'effectuer après constatation contradictoire et mise en demeure sans résultat pendant trente jours. En cas d'urgence visée dans la mise en demeure, ledit délai de trente jours pourra être ramené à quarante-huit heures.

ARTICLE 6 : Fin de la convention

6-1- Sort des installations

Au terme de la présente convention, quelle qu'en soit l'origine et la cause de ce terme, même s'il s'agit d'une résiliation à l'initiative de la Communauté d'Agglomération, le G.I.E. fera enlever à ses frais l'ensemble des installations qui lui appartiennent et remettra les emplacements occupés par lui dans leur état antérieur.

Un état des lieux contradictoire en fin de convention sera réalisé et sera signé des parties.

En l'absence de dépose des installations à l'issue d'un délai de trois mois, courant à compter de la date de fin de la convention, la Communauté d'Agglomération est autorisée, si elle le juge utile, à faire démonter les installations et à faire rétablir l'état du site conformément à l'état des lieux d'entrée aux frais du G.I.E.

Le G.I.E. s'engage expressément à prendre, le cas échéant ces frais de démontage et de remise en état à sa charge.

Cependant, la Communauté d'Agglomération pourra dispenser, un an avant la fin de la convention, le G.I.E. de la remise en état de la boutique, le G.I.E. ne pouvant faire obstacle à cette décision.

Dans cette hypothèse, la propriété de l'ensemble des biens immobiliers sera transférée à la Communauté d'Agglomération.

Dans ce cas, un état de la totalité des bâtiments, ouvrages, installations et matériels dont la Communauté d'Agglomération doit prendre possession gratuitement sera dressé contradictoirement et fera mention des défauts constatés.

Le G.I.E. devra faire disparaître tous les emblèmes de sa marque et procéder à ses frais à la remise en état des immeubles et des matériels indispensables qui seraient hors d'usage sans pouvoir prétendre à aucune indemnité. Les biens remis à la Communauté d'Agglomération devront être libres de toutes charges.

6-2- Résiliation anticipée du Contrat

6-2-1 Dans l'intérêt du domaine public

La convention pourra être résiliée par la Communauté d'Agglomération à tout moment et notamment lorsque l'occupation de l'immeuble par le G.I.E. porte atteinte à l'intérêt du domaine public, à son affectation domaniale présente ou future et avec l'usage public qui en est fait ou qui est projeté par la Communauté d'Agglomération.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024

Elle sera résiliée notamment :

- Si le maintien des installations devenait incompatible avec l'exploitation du site,
- En cas de réaménagement ou de réaffectation du site.

Cette résiliation sera notifiée par la Communauté d'Agglomération au G.I.E. par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle prendra effet six mois après la date de réception de la lettre recommandée par le G.I.E.

Dans cette hypothèse de résiliation, en l'absence de faute de la part du G.I.E., celui-ci pourra prétendre exclusivement à une indemnité représentative de la valeur non amortie, au jour de la résiliation du Contrat, des installations construites à ses frais, branchements aux réseaux et aménagements intérieurs compris.

Pour la détermination de cette indemnité, les taux et durées d'amortissements seront, pour chacun des éléments composants lesdites installations, ceux que le G.I.E. aura lui-même retenu dans sa comptabilité.

6-2-2 Résiliation

La Communauté d'Agglomération se réserve le droit de résilier sans indemnité le présent Contrat en cas :

- De suspension de travaux pendant plus de 6 mois,
- De non-achèvement des travaux 6 mois après la date fixée par la Communauté d'Agglomération,
- De violation par le G.I.E. des dispositions ci-dessus concernant le caractère personnel et limitatif de la convention,
- De dissolution,
- De redressement ou de liquidation judiciaire du G.I.E,
- De cession du bénéfice du présent Contrat à un tiers sans l'autorisation de la Communauté d'Agglomération,
- En cas de fraude ou de malversation de sa part,
- En cas de contravention grave ou persistante aux dispositions relatives à la vente de produits alimentaires et de boissons alcoolisées,
- De non-paiement des taxes, redevances ou amendes qui lui sont réclamées, et d'une façon plus générale, de non respect des obligations qui lui sont imposées par les articles 5-1 à 5-4,
- D'inobservation grave ou de transgression répétée des clauses du présent Contrat et notamment si le service vient à être interrompu totalement ou partiellement pendant plus de dix jours, cas de force majeure ou de grève excepté, ou si du fait de l'exploitant, la sécurité vient à être compromise par défaut d'entretien des installations ou du matériel.

La résiliation prend effet à compter du trentième jour franc de sa notification au G.I.E.

La résiliation est prononcée par la Communauté d'Agglomération après mise en demeure du G.I.E. de remédier aux fautes constatées dans un délai qui lui est imparti et qui ne devrait pas être inférieur à un mois. Cette résiliation prend effet à compter du jour de sa notification au G.I.E.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024

6-2-3- Effet de la résiliation du Contrat d'occupation domaniale

Si la résiliation est prononcée pour l'une des causes prévues à l'article 6-2-2, le G.I.E. ne pourra prétendre à aucune indemnité pour ses installations ou pour les frais déjà engagés par lui. Les installations feront purement et simplement retour à la Communauté d'Agglomération dans les conditions prévues ci-après sans que le G.I.E. puisse élever aucune réclamation à cet égard.

Les sommes versées au titre des taxes, impôts et redevances pour l'année au cours de laquelle le retrait est prononcé demeurent intégralement acquises à la communauté d'Agglomération, sans préjudice du versement de la redevance qui doit être effectué dans les quinze jours suivant la notification de la décision du retrait, accompagné du dépôt du relevé.

Article 7 – Divers

Tous les frais, droits et honoraires qui seront la suite ou la conséquence des présentes seront à la charge du G.I.E.

Article 8 : Attribution de juridiction

Pour tous litiges ayant trait à l'exécution du présent contrat d'occupation domaniale, les parties déclarent faire attribution de juridiction au Tribunal Administratif de Limoges, à l'exclusion de tout autre.

Fait en trois exemplaires originaux,

A Guéret, le

Pour la Communauté d'Agglomération Le Vice-Président,	Pour le G.I.E. Le Président,
M. Jean-Luc BARBAIRE	M. François SIMONET

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20241219-265-24-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2024