

101129302

OR/AD/

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,  
LE**

**A MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), 141 Avenue du Prado, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Olivier REBUFAT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle " Nathalie FIORA, Frédéric DISDIER, Olivier REBUFAT et Nicolas PRUDHOMME, notaires associés" titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de MARSEILLE (13008) 141, Avenue du Prado,**

**A reçu le présent acte contenant Avenant à la convention d'occupation temporaire du domaine public régional aéroportuaire de droits réels du 2 février 2012 :**

**ENTRE :**

La **REGION PROVENCE ALPES COTE D'AZUR**, dont le siège est à MARSEILLE (13002), 27 Place Jules Guesde Hôtel de Région, identifiée au SIREN sous le numéro 231 300 021 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

Ci-après dénommée « l'Autorité Délégante »

Représentée par **++++**, demeurant à l'Hôtel de Région à MARSEILLE (2<sup>ème</sup> Arrondissement), 27 Place Jules Guesde.

Agissant suivant délégation de pouvoirs qui lui ont été spécialement délégués par Monsieur Renaud MUSELIER, Président de la dite Région, suivant arrêté n° **++++** dont une copie demeure ci-annexée après mention.

Monsieur MUSELIER agissant lui-même pour le compte de la région en qualité de Président de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de l'autorisation qui lui a été donnée par le Conseil Régional par délibération n° **++++** en date du **++++** dont une copie conforme et exécutoire est ci-annexée après mention.

Il est précisé que M **++++** certifie, sous sa propre responsabilité, que ladite délibération est exécutoire, pour avoir été publiée à l'Hôtel de Région, conformément à l'article L4141-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, et avoir été transmise au Préfet pour que ce dernier exerce le contrôle de légalité de la décision prise.

**Ci-après dénommée « la REGION »**

**D'une part,**

La Société Aéroport Avignon-Provence, au capital de 200.000 euros, ayant son siège au 46 Cours Jean Jaurès, BP 70158, 84000 AVIGNON et son établissement principal au 335 avenue Clément Ader, 84140 MONTFAVET, immatriculée au RCS d'AVIGNON, sous le numéro 835 374 869,



## TITRE I – OBJET DE L’AUTORISATION D’OCCUPATION TEMPORAIRE

### ARTICLE 1 - AUTORISATION D’OCCUPATION :

#### **Désignation du bien**

Le Bénéficiaire est autorisé à occuper le terrain ci-après désigné, dépendant du domaine public aéroportuaire, afin de réaliser une construction immobilière comprenant :

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Le tout sur une parcelle viabilisée de xxxxx m2.

L'ensemble du projet est défini sur le plan parcellaire joint en annexe1 et a fait l'objet d'une demande de permis de construire jointe en annexe 7, obtenu par la Société xxxxxxxxxxx, représentée par xxxxxxxxxxx le xxxxxx, sous le numéro PC xxxxxxxx.

La Société xxxxxxxxxxx par son représentant déclare que le permis de construire a été affiché sur le terrain dès son obtention.

Ladite société déclare n'avoir reçu aucun recours ni retrait préfectoral dans les délais impartis. Ladite société déclare qu'elle s'est réservée la preuve dudit affichage.

La présente Autorisation d'Occupation Temporaire concerne une parcelle de terrain sis après le TERRAIN située sur la commune d'AVIGNON (Vaucluse) cadastrée, sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Contenance
BR	++++	Aéroport d'Avignon	xx a xxxca
BR	++++	Aéroport d'Avignon	Xxx a xxx ca

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

#### **- Division cadastrale**

Le bien objet de l'autorisation d'occupation temporaire provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé sur la même commune, dont le surplus appartient à la REGION ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre dressé par le cabinet ++++ sous le numéro ++++.

Une copie de ce document accompagnée du plan de division est demeurée annexée.

Les frais résultant de cette opération seront supportés par le Bénéficiaire.

#### **- Effet relatif**

Pour les besoins de la publicité foncière, il est ici précisé que la REGION PROVENCE ALPES COTE D'AZUR est propriétaire du Terrain ci-avant désigné par suite :

Transfert de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître SELLIERDUPONT, notaire à AVIGNON, les 26 juillet et 2 août 2011, publié au service de la publicité foncière de AVIGNON 1ER, le 30 septembre 2011, volume 2011P numéro 7252.

- **Origine de propriété**

Le bien immobilier objet des présentes appartient à la REGION PROVENCE ALPES COTE D'AZUR par suite du transfert de propriété avec d'autres biens étrangers aux présentes, de L'ETAT FRANCAIS, aux termes d'un acte reçu par Maître SELLIER DUPONT, notaire à Avignon, les 26 et 2 aout 2011.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de AVIGNON 1<sup>er</sup> bureau, le 30 septembre 2011, volume 2011 P numéro 7252.

- **Avis du Directeur des Services Fiscaux**

Les présentes ont été précédées de l'avis du Directeur des Services Fiscaux Départementaux délivré à la date du ....., lequel est annexé. Annexe n°9.

- **Montant des investissements**

Le montant des investissements autorisés est de xxxxxxxx euros HT tels que détaillés dans l'annexe n°6.

- **Etats des lieux**

Un état des lieux du terrain sera établi contradictoirement entre les Parties lors de l'entrée en jouissance du Bénéficiaire.

Il sera également réalisé, de manière contradictoire, un état des lieux à la sortie du Bénéficiaire au plus tard dans les trente (30) jours de ladite sortie.

Il permettra de constater et chiffrer, le cas échéant, les remises en état à effectuer en application de l'article 19 ci-dessous. Le montant des dépenses ainsi constaté devra être réglé dans un délai de trois mois suivant l'état des lieux sortant.

**CONSISTANCE**

Le BENEFICIAIRE déclare avoir parfaite connaissance du TERRAIN sus-désigné par suite du bornage effectué et le prendre dans son état pour l'avoir vu et visité.

**SERVITUDES**

L'Autorité Délégante déclare qu'elle n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le terrain objet des présentes et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles liées à la réglementation aéronautique, plan d'exposition aux bruits, plan de servitudes aéronautiques, plans de protection radioélectriques et celles éventuellement indiquées au présent acte.

**ARTICLE 2 - OBJET DE L'AUTORISATION**

La présente autorisation est constitutive de droits réels et consentie en vue de l'exercice par le Bénéficiaire des activités suivantes, en conformité avec l'article L 1311-5 du Code général des collectivités territoriales :

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Le Bénéficiaire s'interdit de modifier l'usage ci-dessus défini sans l'autorisation expresse de l'Exploitant, dans le respect du Cahier des Charges en annexe n°5.

Le Bénéficiaire est autorisé à installer son siège social sur l'aéroport d'Avignon-Provence avec toutes les conséquences juridiques qui en découlent.

### **ARTICLE 3 - DUREE DE L'AUTORISATION**

La présente autorisation d'occupation est consentie et acceptée par le Bénéficiaire, pour une durée de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ans à compter de la mise à disposition des terrains d'assiette de chacune des phases du projet tel que défini à l'article 1.

A l'issue de la période de quarante ans, le Bénéficiaire pourra solliciter, sur demande écrite par lettre recommandée avec accusé de réception adressée douze mois avant l'expiration de l'Autorisation d'occupation temporaire réitérée en la forme authentique, la délivrance d'une nouvelle autorisation d'occupation temporaire ayant pour objet l'affectation du terrain et des bâtiments.

Cette nouvelle autorisation pourra être constitutive soit de droits personnels, soit de droits réels.

Dans ce dernier cas, Le Bénéficiaire devra présenter des projets d'investissements à hauteur minimale de 10% de l'investissement initial.

Dans les deux cas sus évoqués, la durée de la nouvelle autorisation ne pourra porter sur une durée supérieure à la durée de l'Autorisation initiale.

## **TITRE II – CHARGES ET CONDITIONS**

### **ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS**

La présente convention est acceptée sous les clauses, charges et conditions énumérées ci-après, que le Bénéficiaire s'oblige à exécuter, accomplir et observer, indépendamment de celles qui pourraient résulter, soit du cahier des clauses et conditions générales annexées, soit de la loi et de l'usage, et qui ne seraient pas modifiées par les présentes conditions.

#### **CONDITIONS DE JOUISSANCE**

##### **1°) Jouissance**

Le Bénéficiaire jouira du terrain dont il s'agit en bon père de famille tel que défini par le Code civil sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

##### **2°) Occupation - Empiètement – Usurpations**

Le Bénéficiaire s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir l'Exploitant de tous ceux qui pourraient se produire sous peine de tous dépens, dommages-intérêts, et même de résiliation des présentes.

Il devra prévenir immédiatement l'Exploitant de toutes actions pouvant porter atteinte aux droits de cette dernière sur le terrain occupé.

Le Bénéficiaire s'engage à occuper lui-même et de manière continue le bien dont il s'agit ou de le faire occuper conformément à l'article 8 de ladite convention.

##### **3°) Affichage sur les murs et bâtiments**

Ce droit est expressément réservé au Bénéficiaire pour ses propres productions. Il devra préalablement obtenir l'accord de l'Exploitant et toutes autorisations administratives. Il devra également prendre toute garantie quant aux personnes et aux biens pour tous les supports publicitaires qu'il installerait sous les conditions sus-définies.

En outre cet affichage devra impérativement respecter les dispositions du cahier des charges.

##### **4°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation**

Il est expressément convenu que le Bénéficiaire ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

### **5°) Fin des présentes**

Quelle que soit la cause de la fin des présentes, à sa sortie, le Bénéficiaire devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus et en application de l'article 19 ci-dessous, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours de l'Autorisation d'occupation réitérée.

## **ARTICLE 5 - EXECUTION DES TRAVAUX**

### **5.1. L'EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE BENEFICIAIRE**

#### **5.1.1. Phase préparatoire**

L'Exploitant délivrera au Bénéficiaire une autorisation de déposer une demande de permis de construire dont copie est demeurée ci-après annexée.

Une copie du récépissé de dépôt de la demande de permis de construire constituera une annexe de l'acte définitif, après mention.

#### **5.1.2. Phase travaux**

Le Bénéficiaire devra respecter l'autorisation de construire qui sera délivrée par le Maire de la commune d'AVIGNON.

Le Bénéficiaire s'engage à exécuter à ses frais et risques l'ensemble des travaux, équipements, installations et aménagements réalisés ainsi que tous autres travaux, annexes ou connexes rendus nécessaires par ses constructions.

Le Bénéficiaire s'engage à achever les constructions, telles qu'elles seront décrites dans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de l'obtention du permis de construire, sauf cas de force majeure ou fortuit.

Pendant la durée desdits travaux, le Bénéficiaire devra prendre toutes les assurances relatives tant à la protection des biens qu'à la protection des personnes et en justifier auprès de l'Autorité Déléguée et de l'Exploitant dans la huitaine de leur commencement d'exécution.

Il devra également souscrire toutes assurances tant biennales que décennales obligatoires relativement aux constructions, aménagements et installations et en justifier auprès de l'Autorité Déléguée dans la huitaine de leur souscription.

Les Parties se tiendront régulièrement informées de l'avancement de leurs travaux réciproques.

## **ARTICLE 6 - ENTRETIEN, SURVEILLANCE, REPARATION ET EXPLOITATION DES BIENS MIS A DISPOSITION**

Le Bénéficiaire s'engage à entretenir constamment les immeubles édifiés et les terrains affectés, ainsi que leurs abords, dans un excellent état de propreté, en s'interdisant notamment de constituer tout stock ou dépôt de matériel usagé.

Les abords pourront être nettoyés par l'Exploitant aux frais du Bénéficiaire, après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet dans un délai de 15 jours.

Le Bénéficiaire ne pourra faire aucune modification aux constructions, aux réseaux de distribution d'électricité, eaux..., ni changer l'affectation des lieux sans le consentement exprès et par écrit de l'Exploitant.

Le Bénéficiaire devra effectuer toutes les réparations d'entretien nécessaires.

A défaut d'exécution par le Bénéficiaire de ses obligations de réparation et d'entretien, l'Exploitant, après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet dans un délai de 30 jours, pourra d'office

se substituer à lui pour les exécuter, mais aux frais exclusifs dudit Bénéficiaire auprès duquel toutes démarches en recouvrement pourront être effectuées, nonobstant la résiliation des présentes.

Le Bénéficiaire devra souffrir, sans indemnité, toutes les servitudes actives et passives qui pourraient lui être imposées par l'Exploitant pour l'exécution de travaux ou d'interventions sur et aux abords de sa parcelle sur l'aéroport.

En particulier, il s'oblige à laisser le libre accès des locaux, à l'Exploitant ou à toute entreprise que celui-ci pourrait désigner pour procéder à tous travaux utiles et nécessaires.

Les Parties s'engagent au préalable à se concerter afin de réduire l'impact des travaux ou des interventions sur les activités du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire s'engage à faciliter toutes inspections, tous contrôles, toute surveillance que l'Exploitant jugerait utile d'exercer notamment pour le contrôle de la bonne exécution de la présente autorisation.

### **ARTICLE 7 - NATURE ET CARACTERE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION**

La présente autorisation d'occupation est constitutive de droits réels et confère à son Bénéficiaire, le bénéfice temporaire de la propriété commerciale, mais ne lui confère pas la prérogative du maintien dans les lieux comme en matière de baux agricoles, de location de locaux d'habitation, professionnels, administratifs ou commerciaux.

Pour la durée de l'autorisation, et dans les conditions et limites prévues par la présente convention, le droit réel confère au Bénéficiaire les prérogatives et obligations du propriétaire.

Aux termes de l'article L.1311-6-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, le droit réel présentement conféré pourra être hypothéqué par son Bénéficiaire.

L'autorisation est consentie à titre personnel. Toutefois, un simple changement de raison ou dénomination sociale ne met pas fin à l'autorisation, si ce changement est porté préalablement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la connaissance de l'Exploitant.

Le Bénéficiaire demeurera personnellement responsable, envers l'Exploitant et envers les tiers, de l'accomplissement de toutes les obligations qui lui sont imposées par la présente autorisation.

### **ARTICLE 8 - CESSION – SOUS-OCCUPATION**

La cession totale ou partielle ou apport en société des biens faisant l'objet de la présente convention, est soumise à l'autorisation expresse et préalable de l'Exploitant.

L'Exploitant autorise le Bénéficiaire, dès la fin de ses travaux, à mettre à disposition à des entreprises les locaux édifiés par lui.

Un exemplaire de la convention établie entre le Bénéficiaire et le sous-Bénéficiaire pourra être demandé à tout moment par l'Exploitant ou par l'Autorité Délégante.

L'occupant demeure personnellement responsable de l'exécution de toutes les conditions de la convention.

La sous-occupation ne peut pas conférer plus de droit que la convention initiale.

Le sous-occupant ne pourra prétendre à aucune indemnisation de la part de l'Exploitant ou de l'Autorité délégante en cas de résiliation de sa convention.

Le Bénéficiaire remettra une copie de la présente convention, expurgée des conditions financières, aux sous occupants.

## **ARTICLE 9 - REDEVANCES ET DEPOT DE GARANTIE**

La présente autorisation est accordée moyennant le versement d'une redevance domaniale annuelle de :

- une redevance domaniale pour le terrain viabilisé de xxxxx € ht/ m<sup>2</sup> /an calculée sur la base de la surface de terrain mis à sa disposition en zone côté ville
- une redevance pour les charges communes de xxxxxxxx € HT / m<sup>2</sup> / an calculée sur la base de la surface d'emprise au sol en zone coté ville,

**Soit pour une surface totale du terrain de xxxxxxxxxxxx m<sup>2</sup>,**

- Redevance domaniale : xxxxxxxx euros HT
- Redevance sur les charges communes: xxxxxx euros HT,

Indice du cout de la construction, base 3<sup>ème</sup> trimestre 2018, valeur 1733 et lors des signatures des actes authentiques des différentes phases selon le détail visé en annexe n°3 que le Bénéficiaire s'oblige à payer par trimestre et d'avance à l'Exploitant, dès le démarrage de chacune des phases de travaux.

Les redevances, factures de charges communes, de fournitures et services, et toutes sommes dues par le Bénéficiaire feront l'objet d'un prélèvement automatique sur son compte bancaire au bénéfice de l'Exploitant.

La demande et l'autorisation de prélèvement automatique font l'objet de l'annexe n°4 à la présente autorisation et constituent une clause essentielle de la présente convention.

Ces tarifs seront révisés à la hausse, chaque année, en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction.

L'indice et la valeur de référence seront les derniers indices connus à la date de signature de la présente convention.

En cas de retrait de l'autorisation avant le terme prévu, pour un motif autre que l'inexécution des clauses et conditions de la présente convention, la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir est restituée au Bénéficiaire.

## **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

L'Exploitant déclare vouloir soumettre les présentes à la taxe sur la valeur ajoutée conformément à l'article 260 6° du Code général des impôts, en conséquence la redevance s'entend hors taxe. A ce sujet, il précise que le Bénéficiaire est redevable de ladite taxe, ce que celui-ci justifie. En conséquence, la présente convention sera enregistrée au droit fixe et l'exploitant s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette d'AVIGNON.

Il est ici précisé que cette option prend effet le premier jour du mois suivant sa déclaration au service des impôts. Cette option pourra être dénoncée à tout moment après une durée initiale de cinq années civiles à partir de celle de l'option. La dénonciation de l'option a pour conséquence l'obligation pour l'assujetti de procéder à la régularisation de la taxe sur la valeur ajoutée.

## **ARTICLE 10 - IMPOTS ET TAXES**

Le Bénéficiaire fait son affaire personnelle du règlement de tous impôts et taxes lui incombant à raison de l'exercice de son activité ou des activités exercées sur ces terrains ou dans ces locaux.

Le Bénéficiaire s'acquittera de la part d'impôts fonciers relevant de la parcelle mise à sa disposition.

Le Bénéficiaire supporte tous les frais inhérents à la présente autorisation, ainsi que tous les impôts, taxes et redevances auxquels sont assujettis les terrains, constructions et installations, quelles qu'en soient l'importance et la nature, et qui sont exploités en vertu de la présente autorisation.

#### **ARTICLE 11 - CHARGES COMMUNES**

Le Bénéficiaire s'oblige à régler à l'Exploitant sa quote-part sur les charges communes selon le détail visé en annexe 3, qui concernent notamment :

- l'entretien des réseaux téléphoniques, électriques, eaux potables en partie publique,
- l'entretien et la consommation de l'éclairage public,
- l'entretien de la voirie.
- l'entretien des espaces verts communs

### **TITRE III – RESPONSABILITES ET ASSURANCES**

#### **ARTICLE 12 - RESPONSABILITE EN CAS DE DOMMAGES CAUSE AU LOCAL OCCUPE**

Le Bénéficiaire est responsable des dommages causés aux lieux occupés, qu'ils relèvent de son propre fait ou de celui des choses ou des personnes qu'il a sous sa garde ou dont il a à répondre.

#### **ARTICLE 13 - RESPONSABILITE DES DOMMAGES CAUSES SUR L'EMPRISE DE L'AERODROME**

Le Bénéficiaire est personnellement responsable des dommages causés sur l'emprise de l'aéroport, par son personnel en activité, sans préjudice des poursuites pénales qui pourraient être engagées à l'encontre de ce personnel ou contre lui-même.

#### **ARTICLE 14 - EXONERATION DE RESPONSABILITE DE L'EXPLOITANT**

L'Exploitant est exonéré de toute responsabilité à raison des disparitions ou détériorations du matériel appartenant au Bénéficiaire et perpétrées dans les locaux mis à disposition, objets des présentes.

#### **ARTICLE 15 - ASSURANCES**

Le Bénéficiaire s'oblige à souscrire auprès d'une compagnie d'assurance, notoirement connue, toutes polices d'assurance garantissant les dommages aux biens et sa responsabilité civile avec renonciation à tout recours contre l'Exploitant ou l'autorité délégante.

A cet effet le Bénéficiaire devra, pendant le cours des présentes, assurer pour une somme suffisante :

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds

;

- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera du tout à l'EXPLOITANT par la production des polices et des quittances pour la première fois à la notification de la convention puis à chaque date anniversaire de sa notification.

La valeur assurée des constructions est la valeur de reconstruction.

Le bénéficiaire s'oblige à transmettre chaque année à l'exploitant une attestation justifiant de la souscription de ces assurances.

### **TITRE IV – EXPIRATION DE LA CONVENTION**

## **ARTICLE 16 - RESILIATION**

### **16.1 : Résiliation pour faute**

La présente autorisation d'occupation peut être résiliée par l'Exploitant, avec l'accord de l'Autorité Délégitante:

- Faute par le Bénéficiaire de se conformer à l'une des quelconques conditions de la présente convention,
  - Faute par le Bénéficiaire de régler le montant des redevances définies par la présente autorisation, des factures de fournitures et de service, de charges communes,
  - Faute par le Bénéficiaire de justifier de l'existence des assurances ci-dessus,
- En cas de méconnaissance d'une quelconque obligation souscrite dans le cadre de la présente convention,

La présente autorisation peut être révoquée six mois après une mise en demeure de l'Exploitant par simple lettre recommandée avec avis de réception, demeurée sans effet.

La décision de révocation ordonne l'expulsion et fixe le délai attribué au Bénéficiaire pour quitter les lieux.

Les conséquences financières de la résiliation s'exécuteront en conformité avec le cahier des clauses et conditions générales régissant les autorisations temporaires d'occupation du domaine public aéroportuaire. En particulier, le Bénéficiaire ne saurait se prévaloir d'une quelconque indemnisation de la valeur de son fonds de commerce qui sera alors réputée comme égale à zéro.

Le Bénéficiaire devra remettre à l'Exploitant tous les équipements, conformément à l'article 18 de la présente convention.

### **16.2 : RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL**

Nonobstant la durée prévue à l'article 3 ci-dessus et étant observé que la domanialité publique du terrain s'oppose à ce que le Bénéficiaire puisse invoquer à son profit l'application des dispositions législatives régissant les différents baux tel que précisé à l'article 7, l'autorisation peut être retirée si l'intérêt général l'exige.

Dans ce cas, le Bénéficiaire évincé reçoit une indemnité égale au montant hors taxes des dépenses exposées par lui pour la réalisation des installations immobilières subsistant à la date du retrait, déduction faite de l'amortissement réalisé de façon linéaire sur une durée correspondant à la durée de la présente convention.

Le montant des dépenses à prendre en considération ne pourra, toutefois, en aucun cas, excéder celui de l'évaluation autorisée telle que définie par l'annexe 6. Les durées d'amortissement, par annuités égales, des installations immobilières autorisées sont fixées forfaitairement à compter de la date, soit du certificat de conformité, soit de l'achèvement des réalisations si le Titulaire n'est pas tenu d'obtenir de certificat.

En aucun cas, les durées d'amortissement à prendre effectivement en compte pour le calcul de l'indemnité au moment du retrait ne dépasseront le terme de la présente autorisation.

Les dispositions du présent article ne pourront s'appliquer à d'autres travaux et installations que si un avenant à la présente convention les autorise expressément, en précisant la durée fixée pour leur amortissement et son point de départ et leur montant.

L'indemnité devra être soldée dans les six mois suivant les modalités d'enlèvement des installations prévu par la présente convention.

### **16.3 : AUTRES CAS DE RESILIATION**

L'autorisation sera résiliée dans les cas suivants :

- dissolution du Bénéficiaire
- cessation pour quelque motif que ce soit de l'activité exercée conformément à l'article 2 pendant une durée d'au moins trois mois
- redressement ou liquidation judiciaire du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire dont la convention est frappée de résiliation devra procéder à la remise en état des lieux conformément aux dispositions prévues à l'article 18 de la convention.

La résiliation est prononcée par le Représentant de l'Exploitant, après accord de l'Autorité Délégante, dès que l'événement qui la motive est porté à sa connaissance, ce sans qu'il soit besoin de recourir à Justice. Le Bénéficiaire ne saurait se prévaloir d'une quelconque indemnisation de la valeur de son fonds de commerce qui sera alors réputée comme égale à zéro.

#### **ARTICLE 17 - RESILIATION DE LA CONVENTION PAR LE BENEFICIAIRE**

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des installations avant l'expiration de la présente convention, le Bénéficiaire pourra résilier celle-ci en notifiant, moyennant un préavis de six mois, sa décision par lettre recommandée adressée à l'Exploitant.

La résiliation ne donne droit à paiement d'aucune indemnité. Les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire resteront acquises à l'Exploitant, sans préjudice du droit, pour ce dernier, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues. Le Bénéficiaire ne saurait se prévaloir d'une quelconque indemnisation de la valeur de son fonds de commerce qui sera alors réputée comme égale à zéro.

#### **ARTICLE 18 - SORT DES INSTALLATIONS A L'EXPIRATION DE LA CONVENTION**

A l'expiration de l'autorisation, pour quelque cause que ce soit, le Bénéficiaire est tenu d'enlever à ses frais les constructions et installations qui ont été réalisées sur les terrains et locaux visés à l'article 1er et de remettre les lieux occupés en leur état primitif, sans prétendre de ce fait à indemnité.

Toutefois, l'Exploitant peut décider, avec l'accord de l'Autorité Délégante, que les constructions et installations, en tout ou partie, ne soient pas enlevées. Celles-ci deviennent la propriété de l'autorité délégante et sont incorporées au domaine public aéroportuaire en qualité de bien de retour et cette incorporation aura lieu sans indemnité de part et d'autre.

A défaut par le Bénéficiaire de s'être acquitté de cette obligation dans le délai de trois mois à dater de l'expiration de la convention, il peut y être pourvu d'office à ses frais et risques.

#### **ARTICLE 19 - OBSERVATION DES LOIS, REGLEMENTS, MESURES DE POLICE ET CONSIGNES PARTICULIERES**

Le Bénéficiaire devra se soumettre à toutes les consignes générales et particulières de l'aéroport, aux règlements de police intérieure et s'engage à se munir de toutes les autorisations administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité.

Le Bénéficiaire est tenu de se conformer aux textes en vigueur, notamment sur l'hygiène, la sécurité, la sûreté et l'environnement, et en supportera les charges correspondantes.

Le Bénéficiaire s'engage à adopter les dispositions d'insonorisation qui pourraient lui être demandées, dans le cas d'installations jugées par l'Exploitant comme particulièrement bruyantes : banc d'essai des moteurs, salles de machines, etc.

Les visites réglementaires sur les installations et les matériels incombent au Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire ne sollicitera d'autorisation d'accès dans la zone réservée que pour les personnels strictement indispensables à l'exploitation de son entreprise.

#### **ARTICLE 20 - LITIGES**

Les litiges qui pourraient naître entre les parties de la présente convention sont de la compétence du tribunal administratif compétent, à savoir le Tribunal Administratif de Nîmes.

#### **ARTICLE 21 - PUBLICITE FONCIERE**

Cette convention sera publiée au 2eme bureau des hypothèques de AVIGNON.

En vertu de l'article 287 Annexe III du Code Général des Impôts la présente publication de convention d'occupation constitutive de droits réels donnera lieu à la perception :

D'une taxe de publicité foncière de xxx Euros,

Et à un salaire fixe de xx Euros.

## **ARTICLE 22 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

Spécialement pour la publication des présentes au Service de la publicité foncière d'AVIGNON, élection de domicile est faite en l'Etude de Maître REBUFAT, notaire soussigné.

## **ARTICLE 23 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*

*Connaissance prise de cette réglementation l'Exploitant et L'Autorité Déléguée ont fourni un état des risques naturels et technologiques de moins de six mois.*

*Le présent état des risques révèle notamment que l'objet de la présente convention est situé :*

- *en dehors du plan de prévention des risques inondation du Rhône,*
- *dans la zone de prescription du plan de prévention des risques inondation de la Durance.*
- *dans une commune de sismicité 3 (aléa modéré).*

## **ZONE DE SISMICITE**

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité **2** (aléa modéré) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

## **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS**

Les parties reconnaissent avoir été informées, tant par le rédacteur des présentes que connaissance prise par elles-mêmes, des règles d'urbanisme et de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations applicables en l'espèce

Ces risques relatifs aux crues sont définis par un arrêté pris par la préfecture du département, notifié aux Mairies des communes visées.

Par suite, les décisions prises ou à prendre par les Maires des communes concernées dans le cadre de cet arrêté conduisent ou conduiront soit à restreindre soit à anéantir les droits de construire attaché à l'immeuble concerné.

Le bénéficiaire des présentes prend acte de cette information, déclarant en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque pour s'être personnellement renseigné dès avant ce jour auprès des services compétents.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le propriétaire en date du ++++ et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention. **Annexe n°8.**

#### **ARTICLE 24 - FRAIS**

Le montant des droits fiscaux et autres frais des présentes sont à la charge du Bénéficiaire qui s'oblige à leur paiement.

#### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Nathalie FIORA, Frédéric DISDIER, Olivier REBUFAT et Nicolas PRUDHOMME, notaires associés à MARSEILLE (13001) 23, rue Haxo. Téléphone : 04.91.33.41.78 Télécopie : 04.91.33.24.24

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.



## ANNEXE 1 - PLANS

Plan de parcellaire  
Plan de masse  
Plan des niveaux RDC  
Plan des niveaux R+1  
Façades sud, nord, est et ouest  
Plan de coupe  
Vue en perspective

**ANNEXE 2 - ETAT DES LIEUX**

## ANNEXE 3 – REDEVANCES ET CAUTIONNEMENT

### A - REDEVANCES

Désignation	Surface	Tarif HT/m <sup>2</sup> /an	Total HT/an
<b>1 - Redevances domaniales / Terrain</b>			
Terrain viabilisé Zone Côté Ville	xxxxx m <sup>2</sup>	xxxx €	xxxxx,xx €
<b>2 - Charges communes / Surface hors œuvre</b>			
Surface d'emprise au sol Zone Côté Ville	xxxxx m <sup>2</sup>	xxxx €	xxxxx,xx €
<b>3 - Communication</b>			
Participation à la communication	Forfait annuel	50,00 €	50,00 €
<b>TOTAL ANNUEL</b>			<b>xxxxxx,xx €</b>

### B - FRAIS DE GESTION

Rédaction contrat et états des lieux	5 % des redevances de la première année	<b>xxxx,xx€</b>
---	---	-----------------

### C - IMPOTS ET TAXES

Taxe Foncière	<b>Pour mémoire, cf. article 15 à la charge de Bénéficiaire</b>
---------------	---

### D - MODALITES DE REVISION

La révision des redevances intervient chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet suivant l'évolution positive de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Redevance année N = redevance année N-1 x indice ICC

Indice ICC d'établissement de la redevance passée

Dernier indice connu : xxxxxx Valeur : xxxxx

[https://www.bdm.insee.fr/bdm2/affichageSeries?request\\_locale=fr&idbank=000008630&idbank=000604030&codeGroupe=1](https://www.bdm.insee.fr/bdm2/affichageSeries?request_locale=fr&idbank=000008630&idbank=000604030&codeGroupe=1)

### E - CAUTIONNEMENT

Le Bénéficiaire est tenu au versement d'un cautionnement dont le montant est égal à **xxxxxxx€**, représentant trois mois de redevances domaniales.

Le dépôt de garantie est non productif d'intérêt. Le cautionnement est réglable à la notification de la présente autorisation par le Bénéficiaire, par chèque ou production d'une caution bancaire.

En cas de caution bancaire, le Bénéficiaire s'engage à la renouveler spontanément tous les ans et à l'adresser à l'Exploitant Aéroportuaire.

### F - MODALITES DE REGLEMENT

Prélèvement automatique.

## ANNEXE 4 – AUTORISATION DE PRELEVEMENT

<b>MANDAT de Prélèvement SEPA</b>		
Référence Unique du Mandat		
<p>En signant ce formulaire de mandat, vous autorisez la Société Aéroport Avignon Provence à envoyer des instructions à votre banque pour débiter votre compte, et (B) votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions de la Société Aéroport Avignon Provence pour un paiement :</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> Paiement récurrent/répétitif    <input type="checkbox"/> Paiement ponctuel</p> <p>Vous bénéficiez du droit d'être remboursé par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle. Une demande de remboursement doit être présentée dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé.</p> <p><b>Veillez compléter les champs marqués *</b></p>		
Votre Nom	* Nom / Prénoms du débiteur	1
Votre adresse	* Numéro et nom de la rue	2
	* Code Postal	3
	* Ville	4
	* Pays	5
Les coordonnées de votre compte	* Numéro d'identification international du compte bancaire - IBAN (International Bank Account Number)	6
	* Code international d'identification de votre banque - BIC (Bank Identifier code)	7
Nom du créancier	<b>SOCIETE AEROPORT AVIGNON PROVENCE</b>	8
I.C.S	* Nom du créancier	9
	* <b>F R 5 8 Z Z Z 8 5 3 C 8 0</b>	10
	Identifiant Créancier SEPA	11
	<b>335 AVENUE CLEMENT ADER</b>	12
	Numéro et nom de la rue	13
	<b>8 4 1 4 0</b>	14
	<b>84140 AVIGNON MONTFAVET</b>	15
	Code Postal	16
	France	17
	Pays	18
Type de paiement :	* Paiement récurrent/répétitif <input checked="" type="checkbox"/> Paiement ponctuel <input type="checkbox"/>	19
Signé à	* Lieu	20
Signature(s) :	* Date	
	* Veuillez signer ici	
<p>Note: Vos droits concernant le présent mandat sont expliqués dans un document que vous pouvez obtenir auprès de votre banque.</p> <p><b>JOINDRE UN RELEVÉ D'IDENTITÉ (au format IBAN BIC)</b></p> <p><b>Informations relatives au contrat entre le créancier et le débiteur - fournies seulement à titre indicatif.</b></p>		
Code identifiant du débiteur	..... Indiquer ici tout code que vous souhaitez voir restitué par votre banque	14
Tiers débiteur pour le compte duquel le paiement est effectué (si différent du débiteur lui-même)	..... Nom du tiers débiteur : si votre paiement concerne un accord passé entre la Société Aéroport Avignon Provence et un tiers (par exemple, vous payez la facture d'une autre personne), veuillez indiquer ici son	15
	..... Si vous payez pour votre propre compte, ne pas remplir.	16
	..... Code identifiant du tiers débiteur	17
	..... Nom du tiers créancier : le créancier doit compléter cette section s'il remet des prélèvements pour le compte d'un tiers.	18
	..... Code identifiant du tiers créancier	19
Contrat concerné	..... Numéro d'identification du contrat	20
	..... Description du contrat	
<p>Les informations contenues dans le présent mandat, qui doit être complété, sont destinées à n'être utilisées par le créancier que pour la gestion de sa relation avec son client. Elles pourront donner lieu à l'exercice, par ce dernier, de ses droits d'oppositions, d'accès et de rectification tels que prévus aux articles 38 et suivants de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.</p>		
A retourner à : SOCIETE AEROPORT AVIGNON PROVENCE 335 AVENUE CLEMENT ADER 84140 AVIGNON MONTFAVET		Zone réservée à l'usage exclusif du créancier

1 : La longueur maximum pour un nom est de 70 caractères

2 : Cette ligne a une longueur maximum de 35 caractères

**ANNEXE 5 - CAHIER DES CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**  
**applicables aux autorisations d'occupation temporaire et d'utilisation du domaine public**  
**régional aéroportuaire délivrées sur l'aéroport d'Avignon Provence**

**Définitions**

Propriétaire : Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Exploitant : Société Aéroport Avignon Provence

**Bénéficiaire : xxxxxxxxxxxxxx**

Zones publiques : parties de l'aéroport accessibles au public

Zones réservées : parties de l'aéroport soumises à des règles particulières d'accès

Les limites de ces zones sont définies par l'arrêté préfectoral relatif aux mesures de police applicables sur l'aéroport

Occupation : mise à disposition d'un terrain ou de locaux

Utilisation : utilisation du domaine public pour les besoins d'une activité professionnelle sur l'aéroport.

**Article 1. - Caractère du domaine public**

Le domaine public de l'aéroport est constitué de l'intégralité de l'emprise aéroportuaire. Il est affecté au service public aéronautique ; les activités non aéronautiques exercées sur la plateforme doivent en conséquence être compatibles avec cette affectation.

**Article 2. - Nature des autorisations**

Toutes les autorisations ou conventions, quelle que soit leur forme, accordées par l'Exploitant sont régies par les seules règles du droit administratif, et notamment les dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Elles échappent aux autres règles en matière de location ; ainsi, les législations relatives aux baux ruraux, aux baux commerciaux et aux baux professionnels ou d'habitation ne leur sont pas applicables et les autorisations n'accordent aucun droit à la propriété commerciale.

**Article 3. - Caractère des autorisations**

Elles présentent un caractère précaire et révocable.

3.1. Les autorisations constitutives de droits réels sont soumises aux dispositions des articles L.2111-16, L.2122-1 à L.2122-4, L.2122-20 du Code général de la propriété des Personnes Publiques et L.1311-5 à L.1311-8 du Code général des Collectivités Territoriales.

3.2. Les autorisations non constitutives de droits réels sont accordées à titre personnel.

Le Bénéficiaire est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité, les biens mis à sa disposition. Il ne peut pas céder son titre, ni les biens mis à sa disposition. Il ne peut pas les hypothéquer ni recourir à un crédit-bail.

Le Bénéficiaire peut avec l'agrément préalable et écrit de l'Exploitant sous-traiter l'exploitation de tout ou partie des droits résultant des autorisations mais demeure personnellement et solidairement responsable envers l'Exploitant et les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations imposées par les autorisations.

Si le Bénéficiaire est une société, tout élément de nature à rompre le caractère personnel de l'autorisation, notamment le changement de forme, la modification de l'objet, la cession ou le changement de contrôle d'une société, devra être notifié préalablement au Exploitant par lettre recommandée avec accusé de réception et pourra entraîner la révocation de l'autorisation.

**Article 4. - Durée des autorisations**

Les autorisations sont toujours accordées pour une durée déterminée.

A l'échéance, les autorisations cessent de plein droit et le Bénéficiaire ne peut se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux.

#### **Article 5. - Connaissance des lieux**

Le Bénéficiaire est toujours réputé avoir connaissance des lieux, de leurs avantages et inconvénients, pour les avoir vus et visités. Les biens sont mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent au jour de l'attribution sans garantie de mesure. En conséquence, le Bénéficiaire, après la prise de possession n'est admis à réclamer aucune réduction des redevances, ni indemnité quelconque, sous prétexte d'erreur, omission, défaut de désignation, vice caché, mauvais état du sol ou du sous-sol, incompatibilité avec l'utilisation prévue.

#### **Article 6. - Bornage, état des lieux et inventaires**

Les limites des surfaces affectées sont matérialisées, aux frais du Bénéficiaire, dans les conditions à définir d'un commun accord entre l'Exploitant et le Bénéficiaire. Au moment de la prise de possession, un procès-verbal d'état des lieux, complété, si besoin est, par un inventaire, est dressé contradictoirement entre un représentant de l'Exploitant et un représentant du Bénéficiaire. Des états des lieux et des inventaires sont dressés, dans les mêmes conditions lors du départ du Bénéficiaire pour quelque cause que ce soit. En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou mobiles de matériel ou de mobilier, effectuées ou imposées par l'Exploitant, des états des lieux et des inventaires complémentaires sont établis.

Dans le cas d'un renouvellement de convention, l'état des lieux initial d'entrée dans les lieux fait foi à l'exception des situations où des modifications sont effectuées ou imposées par l'Exploitant pour lesquelles l'état des lieux complémentaires sera pris en compte

#### **Article 7. - Observations des lois, règlements, consignes particulières et mesures de police**

Le Bénéficiaire de l'autorisation est tenu de se conformer aux lois, règlements et consignes en vigueur et notamment sans que cette liste soit exhaustive et limitative :

7.1. Aux lois et règlements d'ordre général et aux mesures de police générale ou spéciales applicables sur l'aéroport ainsi qu'à toutes les consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires, y compris celles édictées par l'Exploitant.

7.2. Aux lois et règlements relatifs aux établissements recevant du public.

7.3. Aux lois et règlements relatifs aux contrôles aux frontières et à la douane.

7.4. Aux lois et règlements sur les dépôts de matières dangereuses.

7.5. Aux lois et règlements concernant la sécurité des installations et notamment des installations électriques.

7.6. Aux lois et règlements fixant, pour chaque Bénéficiaire, les conditions d'exercice de sa profession et, d'une manière générale, de son activité.

7.7. Aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement et de l'urbanisme.

7.8. A la réglementation en vigueur en matière de sûreté.

Le Bénéficiaire de l'autorisation s'engage à respecter rigoureusement la frontière entre la zone publique et la zone réservée telle que définie dans l'arrêté préfectoral. Pour ce faire, tout accès situé dans les zones privatives affectées au Bénéficiaire permettant le passage de la zone publique à la zone réservée devra être utilisé par le Bénéficiaire ou son personnel conformément à la réglementation en vigueur telle que décrite par l'arrêté préfectoral de police applicable sur l'aéroport d'Avignon-Provence.

Il doit obtenir à ses frais les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité, accomplir lui-même toutes les formalités, et les tenir dans les lieux occupés à disposition de l'Exploitant ainsi qu'une copie des vérifications réglementaires afférentes aux installations ou équipements lui appartenant.

Il ne peut réclamer à l'Exploitant ou au Propriétaire une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article.

#### **Article 8. - Usage des autorisations, interdiction de modifier l'utilisation prévue**

Les autorisations d'occupation et d'utilisation ne pourront être utilisées par le Bénéficiaire que pour y exercer une activité autorisée sous l'enseigne prévue dans la convention particulière. Par conséquent, toute modification de l'activité et tout changement d'enseigne doivent être soumis à l'accord préalable de l'Exploitant. A défaut d'autorisation écrite que l'Exploitant a toujours la faculté de refuser, le Bénéficiaire est tenu de donner aux biens qu'il occupe l'utilisation prévue et s'interdit de la changer.

Il garantit l'Exploitant contre toute action consécutive aux opérations professionnelles, commerciales ou autres, réalisées par le Bénéficiaire et toute personne qu'il a sous sa charge dans les lieux attribués. Il s'engage à ne faire aucun acte susceptible de nuire à l'exploitation de l'aéroport ou d'entraver la bonne exécution du service public.

#### **Article 9. - Exclusivité**

Sauf dérogation expresse stipulée dans la convention particulière, l'autorisation accordée ne confère aucune exclusivité d'activité ou de fourniture au Bénéficiaire.

#### **Article 10. - Inspection et surveillance**

Le Bénéficiaire est tenu de subir et de faciliter les inspections des représentants de l'Exploitant et de ses sous-traitants effectuées dans le but de veiller à la conservation des biens attribués ou à l'exécution des conditions tant générales que particulières des autorisations après avoir été informé de ces visites dans un délai raisonnable.

Il est de même tenu de subir et de faciliter la surveillance des services des douanes, de police et de sécurité de l'aéroport, que cette surveillance soit exercée par des agents de l'Exploitant, par des agents de l'Etat ou tout autre agent habilité à cet effet.

Il ne peut réclamer de ceux-ci aucun service spécial et extraordinaire.

En aucun cas, ces missions de surveillance ne déchargent le Bénéficiaire des obligations qui lui incombent.

#### **Article 11. - Conservation des biens affectés**

Le Bénéficiaire veille à la conservation des biens mis à sa disposition et s'engage à dénoncer immédiatement à l'Exploitant toute usurpation, entreprise ou dommage quels qu'en soient les auteurs, préjudiciable au domaine aéroportuaire.

Ainsi, il est tenu d'assurer lui-même la surveillance directe des terrains, bâtiments, locaux ou installations qui lui sont privativement attribués sans porter atteinte au bon fonctionnement de l'aéroport.

#### **Article 12. - Entretien des lieux occupés, réparations**

##### 12.1. Entretien des locaux mis à disposition

En ce qui concerne l'entretien et les réparations, les obligations de l'Exploitant et du Bénéficiaire des autorisations sont respectivement et sauf dérogation expresse, celles que les articles 1719 et 1720 du code civil mettent à la charge des bailleurs et des locataires.

En particulier, l'Exploitant prend à sa charge toutes les réparations autres que locatives, rendues nécessaires pour assurer le clos et le couvert.

Le Bénéficiaire exécute toutes les réparations dites locatives nécessaires pour maintenir les lieux attribués en bon état d'entretien et d'usage, y compris, s'il y a lieu, les installations, le matériel et le mobilier.

L'Exploitant peut demander que soient exécutés par ses services ou l'entreprise de son choix les travaux d'entretien et de réparation qui portent sur les installations à caractère commun notamment : réseaux d'eau, gaz, électricité, assainissement, chauffage, climatisation, téléphone, détection incendie et en règle générale l'ensemble des installations liées à la sécurité de l'aéroport.

Le Bénéficiaire répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance, soit de son fait, soit du fait d'un tiers autres que l'Exploitant et son personnel.

Sauf privation totale de jouissance des locaux entraînant l'impossibilité d'exercer son activité pour une période supérieure à 40 jours, le Bénéficiaire ne peut réclamer aucune indemnité, ni réduction de redevances, pour les réparations que l'Exploitant viendrait à effectuer en application des 1ers et 2èmes alinéas du présent article, quelle qu'en soit la durée.

### 12.2. Entretien des locaux édiés par l'occupant

Pendant toute la durée de l'autorisation, le Bénéficiaire entretient intégralement les installations et aménagements qu'il a réalisés à ses frais, sans pouvoir demander une quelconque participation à l'Exploitant.

### 12.3. Entretien des lieux extérieurs.

Pendant la durée de l'autorisation, le Bénéficiaire a l'obligation d'entretenir les espaces ou équipements extérieurs mis à sa disposition et notamment les clôtures, les espaces verts, places de stationnement.

### 12.4. Généralités

En toute hypothèse, l'Exploitant se réserve le droit de faire visiter par ses agents les lieux attribués et de prescrire les réparations et travaux de remise en état à effectuer à condition que ces travaux soient réellement nécessaires au maintien dans les lieux du Bénéficiaire et que les réparations aient été rendues nécessaires postérieurement à l'entrée dans les lieux du Bénéficiaire.

Si les Parties ne sont pas d'accord sur les réparations à effectuer, elles désigneront un expert indépendant aux frais des deux Parties afin de statuer sur les réparations réellement nécessaires.

En cas de retard dans l'exécution de ces réparations et travaux et après mise en demeure par lettre recommandée, l'Exploitant aura le droit de les faire exécuter aux frais, risques et périls du Bénéficiaire.

## **Article 13. - Nettoyage**

Le Bénéficiaire maintient les lieux occupés en parfait état de propreté.

La bonne tenue des lieux occupés, l'enlèvement des déchets de toute nature ainsi que l'entretien des espaces extérieurs affectés privativement sont obligatoires et à la charge du Bénéficiaire.

## **Article 14. - Modifications et aménagements des lieux à la demande du Bénéficiaire**

14.1. Le Bénéficiaire ne peut ni procéder à des constructions, installations ou aménagements à caractère immobilier ou mobilier, ni modifier, ni transformer les lieux attribués, sans le consentement préalable et écrit de l'Exploitant, sans préjudice des autres autorisations éventuellement nécessaires.

14.2. Dans le cas de construction, de modification d'installations ou de bâtiment existant, le Bénéficiaire est tenu de soumettre à l'approbation de l'Exploitant un dossier technique comprenant tous les plans, dessins, et mémoires descriptifs de l'ouvrage projeté ainsi que les devis et moyens de financement envisagés. L'Exploitant vérifie la compatibilité des projets, notamment avec les plans de masse, les infrastructures et réseaux existants et les conditions d'exploitation générale de l'aéroport. Il se réserve le droit de subordonner son approbation à des rectifications de projets.

L'avis donné par l'Exploitant sur ces projets, ne saurait engager sa responsabilité ni celle de ses préposés et assureurs tant à l'égard du Bénéficiaire qu'à l'égard des tiers.

De façon générale, le Bénéficiaire s'engage à respecter ou à faire respecter par ses prestataires les lois et règlements en vigueur en matière de construction et de sécurité et à se conformer aux règlements et consignes imposés pour le respect des servitudes aéronautiques, radioélectriques et autres, et à toutes consignes tant générales que particulières qui pourraient lui être données.

L'Exploitant peut fixer les délais et conditions d'exécution des travaux. Il peut également demander que soient exécutés par ses services ou l'entreprise de son choix les travaux qui portent sur des installations et des zones d'exploitation à caractère commun ou collectif notamment : réseaux d'eau, gaz, électricité, assainissement, chauffage, climatisation, téléphone, détection incendie.

Tous les frais entraînés par les obligations ci-dessus définies seront à la charge du Bénéficiaire.

A l'issue des travaux, un nouvel état des lieux contradictoire est établi. Le Bénéficiaire tient à la disposition de l'Exploitant les dossiers des ouvrages exécutés (DOE), les dossiers des interventions ultérieures sur l'ouvrage (DIUO), les attestations de conformité certifiées par un organisme de contrôle agréé ainsi que les rapports finaux des bureaux de contrôle ; ces dossiers sont établis aux frais du Bénéficiaire et sont remis à l'Exploitant dans le délai de deux mois après la réception. En cas de retard, les dispositions de l'article relatif aux intérêts de retard sont applicables de plein droit.

## **Article 15. - Exécution des travaux par l'Exploitant**

Dans le cas où des travaux sont décidés, soit dans l'intérêt de l'exploitation de l'aéroport, soit pour permettre ou parfaire sa construction ou son aménagement, soit pour tout autre motif d'intérêt général, l'Exploitant se réserve le droit de les faire exécuter partout où besoin est. Dans ces éventualités, le Bénéficiaire ne peut s'opposer à l'exécution des travaux, ni prétendre à aucune indemnité ni réduction de redevances pour pertes, dommages, trouble de jouissance, préjudice commercial.

Toutefois, dans le cas de demande de libération totale des locaux formulée expressément par l'Exploitant pour une durée excédant 40 jours, le Bénéficiaire bénéficie au-delà de ces 40 jours, d'une exonération de la redevance domaniale correspondant aux locaux dont il est privé temporairement.

## **Article 16. - Responsabilités**

16.1. Responsabilité pour dommages de toute nature du fait du Bénéficiaire ou des personnes ou des biens dont il répond.

Le Bénéficiaire supporte seul les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature causés :

- soit par lui-même,
  - soit par ses préposés ou par toute personne dont il est civilement responsable,
  - soit par ses biens, et subis par:
    - les tiers,
    - lui-même,
    - ses propres biens et ceux qui lui sont confiés ou dont il est détenteur à quelque titre que ce soit,
    - les locaux mis à disposition (y compris les terrains, bâtiments, emplacements, installations, aménagements intérieurs et embellissements),
    - ses préposés ou toute personne dont il est civilement responsable,
    - l'Exploitant, les préposés de ce dernier et/ou le Propriétaire, étant précisé que l'Exploitant, ses préposés ainsi que le Propriétaire sont considérés comme tiers au sens du présent article.
- Ceci quelles qu'en soient les victimes et alors que lesdits dommages sont causés :
- du fait ou à l'occasion de l'usage des autorisations ou des activités réalisées par le Bénéficiaire dans le cadre des autorisations délivrées,
  - du fait de l'occupation des locaux objets des autorisations,
  - A l'occasion de travaux réalisés par le Bénéficiaire ou qu'il fait réaliser dans les locaux mis à disposition ou à proximité de ceux-ci.

16.2. Responsabilité liée à l'occupation des locaux par le Bénéficiaire :

Le régime de responsabilité du Bénéficiaire varie selon que les terrains, bâtiments, locaux, emplacements et installations (désignés ci-après par le terme générique de biens) sont affectés, à titre privatif, à un ou plusieurs occupants.

Les autorisations ou conventions particulières indiquent le régime applicable à chaque Bénéficiaire.

En raison des risques aggravés que peuvent présenter certaines activités exercées dans les lieux occupés, l'Exploitant se réserve la possibilité d'insérer des dispositions particulières dans les autorisations ou conventions.

16.3. Renonciations à recours et garanties

Au titre de l'ensemble des dommages évoqués aux paragraphes 16.1 et 16.2 ci-dessus ainsi que des pertes d'exploitation en découlant, le Bénéficiaire et ses assureurs renoncent à tout recours :

- à l'encontre de l'Exploitant, sauf en cas de faute lourde ou intentionnelle de ce dernier dont le Bénéficiaire apporterait la preuve,
- de ses assureurs,
- et du Propriétaire, au titre de ces dommages, quels que soient le fondement juridique de son recours ou la juridiction saisie,
- au titre de la fourniture des services telle que définie à l'article 24, dans le cas de défaillance totale ou partielle des fournisseurs de l'Exploitant.

Le Bénéficiaire et ses assureurs garantissent l'Exploitant, sauf cas de faute lourde ou intentionnelle de ce dernier, ses assureurs et le Propriétaire contre tout recours de quelque nature que ce soit, qui serait

engagé contre ces derniers pour lesdits dommages. Cette garantie inclut les frais que l'Exploitant et/ou le Propriétaire ou leurs assureurs pourraient être conduits à exposer pour assurer leur défense.

### **Article 17 - Assurances**

En conséquence des obligations sus décrites, le Bénéficiaire est tenu de contracter toutes assurances nécessaires auprès d'organismes d'assurance notoirement solvables et ce, pendant toute la durée de l'autorisation. Il s'agit notamment des assurances suivantes :

#### 17.1. Assurances de responsabilité civile

En conséquence des obligations résultant du droit commun et des articles ci-dessus, le Bénéficiaire doit souscrire les assurances garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber, en raison de l'occupation ou de l'utilisation du domaine public ou de l'exploitation de ses activités sur ce domaine, de son propre fait ou de celui de toute autre personne intervenant pour son compte à quelque titre que ce soit ainsi que des biens dont il répond.

Le Bénéficiaire est notamment tenu de souscrire :

- une police d'assurance de responsabilité civile exploitation et/ou professionnelle assortie d'une limite de garantie satisfaisante au regard de son activité et de l'exercice de celle-ci sur un site aéroportuaire,
- en tant que de besoin, une police d'assurance contre les risques d'atteintes à l'environnement incluant notamment les frais de dépollution des sols et de remise en état des installations.

L'Exploitant est quant à lui Bénéficiaire d'une assurance « responsabilité civile propriétaire d'immeuble » visant à couvrir tous les dommages causés à des tiers du fait des bâtiments ainsi que des activités de son personnel attaché au service de l'immeuble, le Bénéficiaire étant considéré comme tiers vis-à-vis de l'Exploitant.

#### 17.2. Assurance des risques liés à l'occupation des locaux (assurance des risques locatifs)

##### 17.2.1 Bien affecté à un Bénéficiaire unique

Le Bénéficiaire est tenu de souscrire une police d'assurance « tous risques sauf » destinée à couvrir tous les biens immobiliers et 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 Bénéficiaire, les polices d'assurance seront contractées pour une valeur égale à celle de la reconstruction à neuf des bâtiments, locaux, installations ou emplacements occupés, de même le cas échéant de la valeur de remplacement à neuf des matériels et mobiliers utilisés pouvant appartenir à l'Exploitant.

Il renonce à tous recours contre l'Exploitant, ses assureurs et le Propriétaire pour tous dommages, quelles qu'en soient la nature ou l'étendue pouvant être occasionnés à leur matériel, à leur mobilier, à leurs marchandises.

Par le seul fait que les autorisations d'occupation sont accordées sans exonération de responsabilité des occupants, en cas d'incendie, l'Exploitant se trouve subrogé dans tous les droits des assurés sans avoir à faire d'autres preuves que celle du fait matériel du sinistre et de la valeur des biens assurés et il pourra notifier aux frais du Bénéficiaire de l'autorisation, tous les actes nécessaires pour faire produire son effet à cette subrogation.

L'Exploitant assure quant à lui sa responsabilité en tant que propriétaire des biens objets de l'autorisation.

En cas d'incendie ou d'explosion survenant dans les biens qui lui sont attribués, le Bénéficiaire est responsable dans les conditions prévues au Code Civil, notamment dans son article 1733.

## 17.2.2 Bien affecté à plusieurs Bénéficiaires

### 17.2.2.1 en ce qui concerne les biens immobiliers de l'Exploitant.

L'Exploitant renonce à recourir contre le Bénéficiaire, celui-ci étant dispensé en conséquence de contracter une assurance pour ses risques locatifs.

En compensation de cette exonération de responsabilité et de la dispense de souscrire une assurance au titre des risques locatifs, le Bénéficiaire est tenu :

- d'une part, de se conformer aux conditions des polices d'assurances souscrites par l'Exploitant et sur lesquelles toutes précisions qui pourraient leur être nécessaires leur seront données sur leur demande par les services compétents de l'Exploitant ;
- d'autre part, de rembourser à l'Exploitant une quote-part des primes annuelles d'assurance incendie à la charge de l'Exploitant et correspondant aux biens affectés.

### 17.2.2.2 en ce qui concerne les biens mobiliers et immobiliers par destination du Bénéficiaire

Ne sont pas garantis par l'Exploitant tous agencements, matériels, objets mobiliers et immobiliers par destination, marchandises et denrées pouvant appartenir aux occupants, à leur personnel ou à des tiers et se trouvant dans les lieux attribués.

## 17.3. Assurances de dommages, construction et travaux

### 17.3.1. Assurances de dommages

Le Bénéficiaire est tenu de souscrire une ou plusieurs polices d'assurance destinée à garantir les biens immobiliers et mobiliers, équipements (y compris aménagements intérieurs et embellissements exécutés ou non aux frais du Bénéficiaire), matériels, marchandises, denrées pouvant lui appartenir ainsi qu'à ses préposés et à tous tiers dès lors que ces biens se trouvent dans les lieux attribués et pour leur valeur de reconstruction ou de remplacement à neuf.

Cette assurance doit obligatoirement couvrir le risque de recours des voisins ou des tiers.

Elle doit également être assortie d'une clause prévoyant, d'une part, l'abrogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés, et d'autre part, l'indexation du montant des garanties en fonction des variations de l'indice des « Risques Industriels » publié par l'assemblée plénière des Sociétés d'assurance (R.I.) ou de celui qui lui serait substitué.

Cette police doit en outre comporter les garanties complémentaires suivantes :

- pertes indirectes à concurrence d'un forfait de 10% du montant des dommages,
- honoraires d'experts de l'assuré,
- frais de démolition et de déblais consécutifs à un sinistre.

### 17.3. 2. Assurances constructions et travaux

Le Bénéficiaire est tenu de souscrire en tant que de besoin, tant pour son compte que pour le compte et dans l'intérêt de l'Exploitant qui aura ainsi la qualité d'assuré :

- une police d'assurance de « Dommages Ouvrages » destinée à garantir les désordres de nature décennale pouvant atteindre les « constructions » réalisées par le Bénéficiaire ainsi que les dommages aux existants,
- une police de « Responsabilité Constructeur Non Réalisateur » afin de garantir les dommages matériels à la construction susceptibles d'engager la responsabilité décennale du Bénéficiaire vis à vis de l'Exploitant,
- une police de « Responsabilité Civile » destinée à couvrir les dommages occasionnés aux tiers, y compris l'Exploitant, du fait ou à l'occasion de la réalisation par le Bénéficiaire de travaux de quelque nature que ce soit. Cette police doit reproduire les clauses de renonciation à recours, de garantie et d'indemnisation prévues à l'article 16 ci-avant ; l'assureur déclarant expressément se substituer à son assuré pour l'exécution de ces clauses particulières.

#### 17.3.3. Assurances pour constructions édifiées par le Bénéficiaire

Le Bénéficiaire assure les installations immobilières qu'il peut être autorisé à édifier ou à établir sur les terrains ou emplacements mis à sa disposition.

En cas de sinistre, le Bénéficiaire :

- renonce à tous recours contre l'Exploitant, le Propriétaire et leurs assureurs ;
- garantit l'Exploitant, le Propriétaire et leurs assureurs contre tous recours pour tous dommages qui pourraient être occasionnés à ces biens immobiliers.

#### 17.4. Clauses communes obligatoires

Le Bénéficiaire veille à ce que les contrats d'assurance contiennent les stipulations suivantes :

- Pour les assurances de dommages, l'Exploitant, ses personnels et le Propriétaire ont la qualité d'assuré(s) additionnel(s),
- Pour les assurances de responsabilité civile, l'Exploitant, ses personnels et le Propriétaire sont considérés comme tiers,
- Les assureurs du Bénéficiaire renoncent à tout recours contre l'Exploitant, ses assureurs et le Propriétaire et les garantissent contre toute action de quelque nature que ce soit qui serait engagée contre ces derniers, dans les conditions exposées à l'article 16.1,
- Les assureurs doivent aviser le Bénéficiaire de toutes suspensions, limitations, réductions ou résiliations de garantie et ne peuvent se prévaloir de la déchéance du Bénéficiaire que trente jours francs après qu'elle a été notifiée à l'Exploitant par lettre recommandée avec accusé de réception,
- Les assureurs ont pris connaissance de la Convention et des présentes Conditions Générales.

Le Bénéficiaire veille à ce que les capitaux garantis soient régulièrement réajustés de façon à ce que les risques soient toujours intégralement garantis.

Le Bénéficiaire produit à la signature de la convention, puis lors de chaque renouvellement de celle-ci les attestations en vigueur des organismes d'assurances conformes aux dispositions du présent CCCG, justifiant du paiement des primes afférentes complétée des renonciations à recours conformes à l'article 17.

En cas de non respect de ces dispositions, le Bénéficiaire s'expose à l'application de l'article « sanctions » ci-après.

#### 17.5. Obligations du Bénéficiaire en cas de sinistre

##### 17.5.1. Déclaration de sinistre

Le Bénéficiaire est tenu d'aviser l'Exploitant, dans les 48 heures de sa survenance, de tout sinistre subi ou causé par les locaux mis à disposition ainsi que par les constructions réalisées par le Bénéficiaire, ou ayant pris naissance dans les lieux précités.

Le Bénéficiaire est tenu d'effectuer, dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toutes déclarations aux compagnies d'assurances concernées et d'effectuer toutes démarches, ainsi que provoquer et assister à toutes expertises.

En cas de difficultés, il doit faire le nécessaire afin d'exercer toutes poursuites, contraintes et diligences et obtenir de ces dernières le règlement des indemnités dues notamment à l'Exploitant.

Le Bénéficiaire doit régulièrement informer l'Exploitant de toutes ses démarches et du suivi du règlement du sinistre.

Tous les droits, frais et honoraires quelconques, y compris les honoraires d'avocats, qui pourraient restés dus à raison de l'accomplissement des obligations mentionnées ci-dessus sont à la charge du Bénéficiaire.

#### 17.5.2. Règlement de sinistre

Le Bénéficiaire est tenu de remettre en état les lieux sinistrés, à ses frais, risques et périls exclusifs, après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires à condition que les dommages relèvent de sa responsabilité. Dans le cas où l'Exploitant bénéficie de la qualité d'assuré dans les polices souscrites par le Bénéficiaire, il reverse au Bénéficiaire, sur justification des travaux effectués, tout ou partie des indemnités qu'il peut percevoir des compagnies d'assurances, sous déduction toutefois de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités.

Si les autorités administratives refusent d'accorder les autorisations nécessaires à la remise en état des lieux ou à l'exploitation de l'activité prévue dans les conditions particulières, l'autorisation est résiliée de plein droit.

#### **Article 18. - Personnel**

Le Bénéficiaire est, en toutes circonstances, responsable de son personnel.

Le personnel du Bénéficiaire devra se soumettre aux contrôles ou vérifications imposés par la réglementation en vigueur sur l'aéroport et mis en œuvre par tout personnel habilité à effectuer ces contrôles y compris les agents assermentés de l'Exploitant.

Le Bénéficiaire s'oblige à ne laisser pénétrer dans les lieux privativement attribués que le personnel strictement indispensable à l'activité autorisée et à l'utilisation normale de ces lieux.

#### **Article 19. - Enseignes et publicité sur lieux occupés**

Seules les enseignes et la publicité relatives aux activités propres du Bénéficiaire sont autorisées sur ou dans les lieux qui lui sont affectés.

Les supports, panneaux publicitaires, enseignes etc., doivent préalablement à leur installation recevoir l'agrément de l'Exploitant sans préjudice de la réglementation en vigueur.

Sous réserve de ne pas gêner l'utilisation des lieux, l'Exploitant se réserve le droit d'implanter soit lui-même soit par l'intermédiaire de tiers autorisés toute publicité à l'exclusion de celle se rapportant à une activité faisant concurrence ou susceptible de porter préjudice à l'occupant du bâtiment, local, emplacement ou installations considérés.

#### **Article 20. - Redevances, modalités de paiement, intérêts.**

Les redevances sont fixées dans les autorisations ou les conventions.

Elles sont payables dans les conditions fixées dans les autorisations ou les conventions et perçues selon les règles d'exigibilité et de recouvrement de l'Exploitant.

En cas de retard dans le paiement des redevances, de même que des factures de fournitures ou de services ou de toute autre somme due par le Bénéficiaire, les sommes échues portent de plein droit intérêt conformément à la réglementation en vigueur, sans qu'il soit besoin pour l'Exploitant de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la nature du retard.

Les objets mobiliers, matériels, marchandises, denrées appartenant au Bénéficiaire et existant dans les lieux mis à sa disposition sont d'office affectés par privilège au paiement des sommes dues à l'Exploitant qui peut les saisir et les faire vendre en la forme ordinaire ou les retenir à due concurrence.

#### **Article 21. - Garanties financières**

Le Bénéficiaire procède au versement d'un dépôt de garantie non productif d'intérêt égal au minimum à trois douzièmes de la redevance domaniale annuelle voire également des charges, calculées ou estimées, sur la même durée. Ce dépôt peut à la demande du Bénéficiaire, être remplacé par une caution bancaire solidaire, ou à première demande ainsi que par toute autre garantie ou sûreté, réelle ou personnelle, acceptée par l'Exploitant.

Ce dépôt a pour objet de garantir le paiement de toute somme due par le Bénéficiaire à l'Exploitant au titre de l'occupation des locaux concédés.

Les clés des locaux mis à disposition sont remises lorsque le dépôt de garantie est inscrit au crédit du compte bancaire de l'Exploitant, et après réalisation de l'état des lieux d'entrée.

Ce dépôt sera remboursé à l'expiration d'un délai de quatre mois suivant le départ du Bénéficiaire, si ce dernier n'est pas en situation de défaut de paiement.

Le montant du dépôt de garantie exigé à la conclusion du contrat pourra être augmenté à l'initiative de l'Exploitant, au premier incident de paiement, si l'Exploitant ne résilie pas le contrat pour ce motif, ou en cas de risque d'insolvabilité du Bénéficiaire.

## **Article 22. - Pénalités de retard**

### 22.1. Retard dans la communication de documents

En cas de non-respect des délais de communication des documents prévus au présent CCG, le Bénéficiaire sera redevable envers l'Exploitant d'une pénalité de cent cinquante (150) euros par jour calendaire de retard, sans qu'il soit besoin pour ce dernier de procéder à une mise en demeure quelconque.

### 22.2. Retard dans la libération des lieux

A compter de la date fixée pour l'évacuation définitive des lieux, le Bénéficiaire qui se maintient est tenu de payer à l'Exploitant sans mise en demeure préalable, par jour calendaire de retard à libérer les lieux ou à les remettre en état si l'Exploitant l'exige, une indemnité égale au centième de la redevance annuelle fixe et, dans le cas de redevances proportionnelles, à 1% de la dernière redevance annuelle échue, ou à défaut, de la redevance annuelle prévisionnelle.

## **Article 23. - Non réduction des redevances pour cas fortuits**

Hormis les cas prévus à l'article 15, le cas de force majeure et le cas d'application de l'article 1722 du Code Civil, le Bénéficiaire ne peut prétendre à aucune réduction des redevances pour inutilisation momentanée des lieux attribués.

## **Article 24. - Prestations de services par l'Exploitant**

Eu égard aux contraintes aéroportuaires notamment en matière foncière, de sûreté et de sécurité, l'Exploitant peut être amené à fournir des prestations de type fourniture d'électricité, d'eau, de gaz, chauffage, services de télécommunications, assainissement, enlèvement des ordures ménagères ... En conséquence et dans certains cas, l'Exploitant peut exiger le raccordement à ses réseaux ou le recours à ses services pour la fourniture de prestations.

La fourniture de ces prestations et les frais afférents (raccordement, location de compteur, entretien, consommations), ne sont pas compris dans le montant des redevances domaniales.

Ils demeurent à la charge du Bénéficiaire suivant les tarifs en vigueur pratiqués par l'Exploitant, et leur paiement doit être effectué dans les conditions prévues à l'article 20.

## **Article 25. - Impôts et frais**

Le Bénéficiaire supporte tous les frais inhérents à l'autorisation ainsi que tous les impôts et taxes, y compris la taxe foncière, auxquels sont assujettis les terrains, constructions et installations quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui sont exploités en vertu de l'autorisation.

En fin d'occupation, quelle qu'en soit la cause, avant tout enlèvement de mobilier, matériel ou marchandises, il doit justifier au Exploitant du paiement de tous impôts, contributions et taxes dont il est redevable.

## **Article 26. - Cas de retrait à titre de sanction**

Faute pour le Bénéficiaire de se conformer à l'une quelconque de ses obligations générales ou particulières, son autorisation peut être révoquée d'office.

La révocation intervient après une simple mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet dans le délai imparti qui, sauf cas d'urgence, n'est pas inférieur à quinze jours. Elle est prononcée par décision de l'Exploitant sans qu'il soit nécessaire de ne remplir aucune formalité devant les tribunaux, et a son plein effet à compter du jour de la notification de cette décision par lettre recommandée.

Cette décision fixe le délai imparti au Bénéficiaire pour évacuer les lieux.

Le Bénéficiaire, non seulement ne peut prétendre à aucune indemnité, mais encore n'a pas droit au remboursement des redevances payées d'avance, et le dépôt de garantie qui a pu être exigé de lui reste

acquis à l'Exploitant à titre de dommages et intérêts sans préjudice des paiements à effectuer par eux de toutes sommes qu'il peut rester devoir à l'Exploitant.

### **Article 27. - Cas de résiliation et de renonciation**

#### 27.1. Résiliation

La résiliation est prononcée par décision de l'Exploitant dès que l'événement qui motive cette mesure parvient à sa connaissance, sans qu'il soit nécessaire de ne remplir aucune formalité devant les tribunaux.

Cette résiliation peut intervenir :

- dans le cas où le Bénéficiaire cesse d'exercer ou d'être autorisé à exercer l'activité ayant motivé l'autorisation,
- en cas de décès du Bénéficiaire, sauf si l'Exploitant accepte, s'il y a lieu, les offres des héritiers, ceux-ci devant être agréés par le Propriétaire en cas d'autorisation constitutive de droits réels,
- si le Bénéficiaire est une société, en cas de dissolution de la société,
- en cas de condamnation pénale du Bénéficiaire,
- dans le cas prévu par l'article 1722 du Code Civil.

Elle a son plein effet, au gré de l'Exploitant, soit rétroactivement à compter de la date de l'événement motivant la résiliation, soit à la date d'expiration du délai imparti pour l'évacuation définitive des lieux occupés. Dans ces cas de résiliation, le Bénéficiaire ne peut prétendre à aucune indemnité. Après paiement de toutes les sommes qu'il peut rester devoir à l'Exploitant, il a droit au remboursement des redevances payées d'avance, et, éventuellement, de son dépôt de garantie, la compensation demeurant toujours possible mais restant facultative pour l'Exploitant.

#### 27.2. Renonciation

Pour tous motifs reconnus justifiés par l'Exploitant et sous réserve que la demande en soit présentée par le Bénéficiaire au moins 3 mois à l'avance par lettre recommandée adressée à l'Exploitant, le Bénéficiaire peut renoncer au bénéfice des autorisations accordées. Dans ce cas, la renonciation n'a d'effet qu'à la date d'expiration du délai imparti pour l'évacuation des lieux occupés. Les redevances payées restent acquises à l'Exploitant à titre d'indemnité. Après paiement de toutes les sommes dont il peut être redevable envers l'Exploitant, le Bénéficiaire ne peut prétendre qu'au remboursement de son dépôt de garantie, déduction faite des sommes dues au titre du contrat.

### **Article 28. - Cas de retrait pour motif d'intérêt général**

Nonobstant la durée prévue de l'autorisation, et étant observé que la domanialité publique du terrain s'oppose à ce que le Bénéficiaire puisse invoquer à son profit l'application des dispositions législatives régissant les baux agricoles, les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel ou d'habitation, l'autorisation peut toujours être retirée, en totalité ou en partie, si l'intérêt général l'exige.

Ce retrait pour cause d'intérêt général n'ouvre droit à aucune indemnité pour le Bénéficiaire qui sera néanmoins remboursé des redevances payées d'avance et, le cas échéant, du dépôt de garantie.

Toutefois, si le Bénéficiaire a édifié un ou des immeubles, il aura le droit à une indemnité calculée sur la base de l'article L.2122-9 du Code général des propriétés des personnes publiques. Dans cette hypothèse, la durée de l'amortissement pour le calcul de l'indemnité ne pourra en aucun cas excéder celle prévue par la convention.

Dans le cas où le Bénéficiaire bénéficie d'une autorisation constitutive de droits réels, le Bénéficiaire évincé reçoit une indemnité égale au montant hors taxes des dépenses exposées par lui pour la réalisation des installations immobilières subsistant à la date du retrait, déduction faite de l'amortissement. Le montant des dépenses à prendre en considération ne pourra excéder la valeur des installations immobilières telle que prévue dans l'autorisation ou la convention d'occupation temporaire.

Dans l'éventualité où le retrait pour cause d'intérêt général n'est que partiel, le Bénéficiaire a la possibilité d'obtenir la résiliation totale de son autorisation. Dans la même éventualité, et dans l'hypothèse où le Bénéficiaire s'en tient au maintien de l'autorisation pour les biens restant à sa disposition, les redevances à sa charge sont révisées d'un commun accord.

### **Article 29. - Sort des installations - Evacuation des lieux**

A la cessation d'occupation pour quelque cause que ce soit, le Bénéficiaire est tenu d'évacuer les lieux occupés et de les remettre dans leur bon état, sans prétendre de ce fait à indemnité. En outre, sauf retrait pour motif d'intérêt général intervenant dans les conditions prévues à l'article L.2122-9 du Code général de la propriété des personnes publiques, l'Exploitant peut décider de conserver sans être également tenu à indemnité, le bénéfice de toutes constructions, installations et améliorations existant à la fin de l'occupation.

A compter de la date fixée pour l'évacuation définitive des lieux, le Bénéficiaire qui se maintient est tenu de payer à l'Exploitant des pénalités de retard dans les conditions prévues à l'article 22.2. En outre, sans préjudice de tous dommages et intérêts en sa faveur, l'Exploitant a le droit, sans aucune formalité préalable, de débarrasser les lieux occupés des installations mobilières pouvant s'y trouver, de déposer les matériels, mobiliers, marchandises, denrées et autres objets dans un lieu public et au besoin, de faire procéder à la vente de ces biens par un officier public, conformément à la loi aux frais risques et périls du Bénéficiaire. L'Exploitant a également le droit de faire procéder aux frais, risques et périls du Bénéficiaire, à toute démolition des installations immobilières qu'il ne désire pas conserver et à tous travaux destinés à assurer la remise des lieux dans leur bon état.

### **Article 30. - Reprise du matériel et du mobilier**

En fin d'occupation, quelle qu'en soit la cause, l'Exploitant se réserve le droit d'exiger du Bénéficiaire qu'il rétrocède à son successeur les installations à caractère mobilier, le matériel et le mobilier lui appartenant, indispensables au maintien de l'exploitation autorisée. L'Exploitant peut de même exiger cette rétrocession pour son compte, au cas où il décide de poursuivre lui-même l'exploitation considérée. En cas de désaccord sur les conditions de la reprise, celles-ci sont fixées à dire d'experts, chaque partie désignant un expert. A défaut d'entente, les parties pourront désigner un tiers-expert. En aucun cas le Cédant ne peut exiger de leur successeur ou de l'Exploitant une indemnité quelconque pour cession de droits ou d'éléments incorporels.

### **Article 31. - Election de domicile**

Les autorisations font obligatoirement mention du lieu où le Bénéficiaire fait élection de domicile. En cas d'absence du Bénéficiaire au domicile désigné, les notifications seront valablement faites par dépôt à la Mairie d'Avignon.

### **Article 32. - Jugement des contestations**

A défaut d'accord amiable, les contestations auxquelles peuvent donner lieu les autorisations d'occupation et d'utilisation accordées par l'Exploitant sont de la compétence du tribunal administratif dans le ressort duquel l'Exploitant a son siège.

-----  
--

**ANNEXE 6 – MONTANT DES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS**

(Montants en euros, hors taxes – Valeur)

**ANNEXE 7 – PIECES DU PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**ANNEXE 8 – PERMIS D'AMENAGER**

# ZONE COMMERCIALE - PLAN DE MASSE



Surface Graphique approximative : 9 000 m<sup>2</sup>  
Echelle Graphique : 1/200