



PROJET DE CONVENTION POUR LE LOT N° 1

Appel à Projets pour la mise à disposition pluriannuelle du domaine public pour la gestion saisonnière du restaurant de plage du lot n°1 sur le site du Lac de la Raho

**DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
Direction Eau et Environnement
Service des Sites Naturels
24 quai Sadi Carnot
BP 906
66000 PERPIGNAN**



Ce projet de convention vaudra engagement mutuel entre le Département et le candidat qui sera choisi après choix du jury désigné par le pouvoir adjudicateur

Il doit obligatoirement être rempli, daté et signé



Convention d'occupation temporaire du domaine public du site du Lac de la Raho Gestion saisonnière d'un restaurant de plage – Lot n°1

Vu la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,

Vu l'article L. 3221-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L2122 1 et suivants du Code Général de la propriété des personnes publiques,

Vu la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique,

Vu l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques,

Vu la délibération du Département en date du 27 juin 2024 approuvant la procédure et ses modalités de mise en concurrence concernant l'attribution d'une partie de domaine public aux abords de la plage de la Raho et approuvant les modalités de calcul de la redevance d'occupation du domaine public,

Vu l'arrêté départemental n°12231/24 portant désignation du jury pour le choix des lauréats de l'Appel à Projets,

Vu la délibération de la Commission Permanente en date du 10 octobre 2024 approuvant la signature de la présente Convention d'Occupation Temporaire par la Présidente du Département,

Entre les soussignés :

Le Département des PYRÉNÉES-ORIENTALES, représenté par sa Présidente en exercice, Madame Hermeline MALHERBE, domiciliée ès qualité au 24 quai Sadi Carnot, 66906 Perpignan Cedex, agissant en vertu de la délibération n°..... de la Commission Permanente en date du 10/10/2024,

ci-après désigné « le Département »,

d'une part,

et

La Société _____, représentée par
qualité au

_____, domiciliée es
(à remplir par le candidat),

ci-après dénommée « L'OCCUPANT » du lot n°1,

d'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Département des Pyrénées-Orientales, dans un souci d'animation et de valorisation du domaine public de la retenue touristique du Lac de la Raho, a lancé un nouvel appel à projets en vue de l'installation et de la gestion de 4 restaurateurs saisonniers pour une durée de 10 ans, à partir de 2025. Les lots concernés sont les n°1, 3, 4 et 5.

En effet, les Conventions d'Occupation Temporaires (COT) issues de l'appel à projets précédent, valables 7 ans, ont pris fin à la fin de la saison estivale 2024.

Il est à noter que l'appel à projets du lot n°2 a dû être relancé en novembre 2020 pour une ré-attribution de la Convention d'Occupation Temporaire de 2021 à 2027. Un nouvel appel à projets sera donc organisé en 2027, pour une nouvelle COT sur ce lot.

La présente Convention d'Occupation Temporaire du projet retenu, sera signée par la Présidente du Département, le titre d'occupation ainsi établi valant engagement mutuel.

CECI EXPOSÉ, IL EST ENSUITE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE I – OBJET DE LA CONVENTION

Le Département met à disposition de l'OCCUPANT une emprise du domaine public située sur la plage de la Raho aux clauses, charges et conditions, notamment de durée et de redevance, convenues ci-après :

Le lot n°1 pour lequel le candidat soumissionne, objet de la présente convention, se décompose comme suit :

- emprises mises à disposition à la saison : 549 m²,
- activités de plage et nautiques : 30 + 100 m².

L'emplacement sera délimité contradictoirement et est localisé sur le plan ci-dessous :



Plan de principe : Appel à projets pour l'exploitation pluriannuelle de restaurants de plage des lots n°1, 3, 4 et 5 sur le domaine public du Lac de la Raho

L'OCCUPANT ne pourra ériger sur le site aucun ouvrage fixe ou permanent.

ARTICLE II – CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'EMPRISE CONCERNÉE

Le Département met à la disposition de l'OCCUPANT l'emprise située aux abords de la plage de la Raho répondant aux caractéristiques suivantes :

- située sur la commune de Villeneuve-de-la-Raho,
- desservie par la RD 39 et le parking du Mas Richemont,
- parcelle cadastrée AP 0011, mise à disposition en partie,
- zone classée ND (correspondant aux abords aménagés du Lac au PLU de la commune de Villeneuve-de-la-Raho),
- respect du cahier des charges, des recommandations architecturales et paysagères de l'appel à projets et de la réglementation du site (arrêtés municipaux, arrêtés départemental et préfectoral).

L'OCCUPANT déclare connaître et comprendre parfaitement l'ensemble de ces 5 points.

Il est à noter que le Département travaille actuellement sur un projet de requalification de l'entrée principale du Lac de la Raho, comprenant le réaménagement de la RD 39 et du parking du Mas Richemont. Ce projet, qui devrait aboutir en 2026-2027, a pour objectifs :

- de dessiner une entrée de site sécurisante (la RD 39 va être déportée au fond de l'actuel parking du Mas Richemont afin que les visiteurs n'aient plus à traverser cette route pour se rendre sur le site une fois stationnés) et accueillante,
- identifier un espace formel de stationnement pour valoriser l'espace piéton,
- développer le végétal pour accompagner le promeneur vers la plage.

S'inscrit dans ce projet, une réflexion quant à formaliser les emplacements des plagistes des lots n°1 et 2, par des bastaings bois sur un seul coté ce qui permettrait d'une part, l'intégration des bornes et compteurs électriques et eau potable et, d'autres part, offrirait un banc aux usagers du site, lorsque les restaurants de ces 2 lots sont démontés. Par ailleurs, le revêtement de ces deux emplacements pourrait être repris en grave naturelle stabilisée afin qu'ils puissent être utilisés, hors saison estivale, comme terrains de pétanque.

ARTICLE III – CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIVITÉ AUTORISÉE (à remplir obligatoirement par le candidat)

La présente convention porte sur des activités répondant aux caractéristiques suivantes :

- nom de l'établissement proposé (si connu) :
- typologie précise d'activité :
 - activité principale :
 - activités de plage et nautiques (à développer) :
- emprise publique mise à disposition pour l'établissement de restauration = m²
- emprise publique mise à disposition pour activités complémentaires = m²
- surface bâtie sur la parcelle proposée par le candidat = m²
- pourcentage de l'emprise bâtie sur la parcelle = %, sachant que ce pourcentage devra être compris entre 50 et 80 %,
- hauteur maximale des installations = m

- licence de débit de boisson (si connu) :
- période d'ouverture prévisionnelle au public :
- jours d'ouverture prévisionnels en semaine :

L'OCCUPANT ne pourra exercer, dans le lieu mis à sa disposition, aucune activité autre que celle qu'il s'est engagé à créer ou à développer dans le domaine de la restauration de plage et des activités de plage et nautiques.

Ces activités ont été prises en considération par le Département pour autoriser le présent hébergement, elles devront donc être assurées de manière continue avec toute la diligence nécessaire.

La présente convention concerne une activité de restauration traditionnelle, basée sur la mise en œuvre de produits locaux de qualité, répondant à l'attente d'une clientèle devenue exigeante et prudente sur ce qu'elle consomme.

Toute modification même partielle des activités de l'OCCUPANT ci-dessus autorisées devra être préalablement agréée par le Département, sous peine de résiliation de la présente convention.

Le Département ne s'oblige à aucune exclusivité et pourra accueillir sur le site de la Raho toutes autres entreprises qui exerceraient principalement ou accessoirement la même activité que celle ci-dessus.

ARTICLE IV – DURÉE

IV-1 – La présente convention d'occupation temporaire du domaine public est consentie pour une **durée de 10 ans**, à titre précaire et révocable, à compter du printemps 2025 et dans les conditions suivantes :

- installations saisonnières construites sans fondations,
- activités autorisées 6 mois par an au maximum,
- période d'ouverture des restaurants a minima 5 jours / 7, le midi et le soir, entre le 1^{er} avril et le 10 novembre chaque année,
- durée de montage des installations limitée à 30 jours calendaires (hors intempérie),
- durée de démontage des installations limitée à 21 jours calendaires (hors intempérie), à compter du lendemain de la fermeture de l'établissement au public. À la convenance du Département, par exemple en cas de continuité de l'activité d'une exploitation voisine, il pourra être demandé à l'OCCUPANT de décaler le démontage de son établissement à une date ultérieure. Le délai de report du démontage ne pourra excéder 15 jours.

En cas d'occupation du domaine public au-delà du délai prévu (non respect de la durée de montage ou de démontage, à l'exception du cas cité ci-dessus), une pénalité journalière de 100 euros sera appliquée, dès le lendemain du dépôt de l'avis de passage de la lettre recommandée ou de la réception par le retardataire de la mise en demeure envoyée par le Département.

IV-2 – Résiliation par l'OCCUPANT

L'OCCUPANT pourra mettre fin aux présentes, à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au Département, indiquant son intention de mettre fin à la présente convention et la date à laquelle il s'oblige à libérer définitivement les emprises mises à sa disposition, en respectant les conditions suivantes :

- arrêt de l'activité en fin de saison uniquement (après début septembre),
- délai de préavis de 6 mois avant le 1^{er} avril de la saison à venir.

IV-3 – Résiliation par le Département

La présente convention pourra être résiliée par le Département, dans les conditions définies dans l'article X, notamment dans l'hypothèse de :

- non paiement des redevances,
- non inscription du porteur de projet au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers (pour les entreprises),
- constatation d'une fraude, imputable à la mauvaise foi de l'OCCUPANT, concernant notamment le calcul de l'assiette des redevances,
- non respect grave ou répété des conditions d'hygiène et/ou de sécurité ou atteinte grave à l'ordre public,
- manquements graves et répétés à la qualité des prestations offertes au public,
- non respect des obligations prévues au cahier des charges,
- non respect des termes de la présente convention,
- non respect de la réglementation du site (arrêtés, règlements, cahier de recommandations architecturales et paysagères, PLU),
- non respect du caractère personnel de la mise à disposition,
- non amélioration de la qualité des produits intégrés dans les plats suite à plaintes d'utilisateurs ou des services de l'État,
- exercice d'une activité autre que celle prévue initialement et non autorisée par le Département,
- sous-location ou cession de l'activité tel que défini dans l'article VII-13,
- liquidation judiciaire,
- personnel employé en situation irrégulière.

IV-4 – Fin de la convention

À l'expiration de la convention, l'OCCUPANT ne bénéficiera d'aucun droit à son renouvellement. Le Département pourra décider de supprimer cet emplacement dédié à la restauration ou de relancer un appel à projets pour attribuer à nouveau l'emplacement, selon la procédure et les modalités de son choix, pour cette activité ou une autre.

ARTICLE V – REDEVANCE, CHARGES ET CONSOMMATIONS

V-1 – Montant de la redevance

Conformément à la délibération de la Commission Permanente en date du 18 décembre 2017 et à l'article L 2125-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, et sous réserve de l'application de l'article V-2, l'OCCUPANT s'engage à s'acquitter, dans les conditions ci-après convenues, d'une redevance composée d'une part fixe et d'une part variable, étant ici précisé et convenu que la redevance n'entre pas dans le champ d'application de la TVA.

Le montant de la redevance pour chaque lot a été approuvé comme suit :

- **part fixe** (valeur locative du terrain) : fixée à **7 euros le m² par saison** pour les emprises du lot, et **3 euros le m² par saison** pour les activités de plage et nautiques ;
- **part variable** (avantages retirés par le titulaire de l'occupation du domaine public) : un pourcentage compris **entre 2 et 4 % du chiffre d'affaires net HT (CA)**, fixé par le candidat dans sa proposition et entrant dans les critères de jugement des projets (*Cf cadre du mémoire technique joint en annexe 3*).

Le candidat doit proposer dans le cadre ci-dessous, un pourcentage de son chiffre d'affaires, compris dans la fourchette indiquée ci-dessus, et qui deviendra contractuel :

Pourcentage du chiffre d'affaires HT net proposé par le candidat = (à remplir obligatoirement)	%
--	----------

Ce pourcentage s'applique chaque année sur le CA réel retenu par le Fisc.

En cas de non production du CA avant le 1^{er} mai de l'année N + 1, la recette sur le dernier CA connu sera appelée pour calculer la part variable de la redevance et un ajustement éventuel sera réalisé au moment de l'appel de fonds pour la part fixe.

La redevance tient compte des avantages de toute nature procurés à l'occupant, conformément aux dispositions de l'article L. 2125-3 du Code général de la propriété des personnes publiques.

V-2 : Révision de la redevance

Le montant de la redevance fixe annuelle ci-dessus sera révisé automatiquement, quelle que soit la date d'entrée en jouissance de l'OCCUPANT, le 1^{er} avril de chaque année, et calculé sur la base de la variation de l'indice du chiffre d'affaires de la restauration traditionnelle, tel que défini actuellement, dans les publications Insee ou tout autre indice de remplacement. L'absence d'indice de remplacement entraînera une négociation avec l'OCCUPANT.

En cas de diminution de l'indice par rapport à l'indice de référence du 1^{er} avril 2025, le montant de la part fixe de la redevance restera celui de l'année précédente.

V-3 : Paiement de la redevance

L'OCCUPANT s'oblige à payer le montant de la redevance ci-dessus fixé, sur la base de titres de recettes émis par le Département, dans les conditions suivantes :

- **Part fixe** : payable au Payeur Départemental à la fin du 1^{er} mois de l'occupation annuelle.

S'agissant de la part fixe, pour l'année 2025 uniquement, l'OCCUPANT s'acquittera de la redevance au prorata de la durée d'occupation des emprises publiques dans les conditions suivantes et seulement si le retard d'installation de l'établissement est imputable au Département :

- 100 % du montant de la part fixe pour une occupation supérieure à 4 mois,
- 80 % du montant de la part fixe pour une occupation comprise entre 3 et 4 mois,
- 60 % du montant de la part fixe pour une occupation inférieure à 3 mois,
- payable à la fin du mois de sa prise d'occupation du domaine public.

- **Part variable** : payable au Payeur Départemental sur la base du pourcentage du chiffre d'affaires HT net de l'année écoulée, à la date du porté à connaissance par les services fiscaux du CA HT net de l'OCCUPANT.

NB : en cas de redressement fiscal, le CA recalculé par l'administration fera foi.

Au-delà de 30 jours de retard dans le règlement d'une somme quelconque due au Département dans le cadre de cette convention, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à une fois et demie le taux d'intérêt légal alors en vigueur, sous réserve de tous autres droits et recours.

L'intérêt sera dû de plein droit dès la date d'exigibilité de la somme correspondante.

V-4 : Paiement des charges et des consommables

L'OCCUPANT fera son affaire des abonnements, connexions aux réseaux publics et consommations de tous ordres.

ARTICLE VI – OBLIGATIONS DU DÉPARTEMENT

Le Département assure l'entretien des terrains, des voies publiques, du mobilier et des équipements publics du secteur (parkings, bancs, signalétique, éclairage public, etc).

ARTICLE VII – CONDITIONS D'OCCUPATION

VII-1 : État des lieux

L'OCCUPANT prendra les lieux mis à disposition et leurs installations dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger des travaux de réparation ou de remise en état de quelque nature que ce soit de la part du Département.

Au plus tard au jour de la prise de possession, un représentant de l'OCCUPANT et un représentant du Département établiront contradictoirement un état des lieux. À défaut d'avoir établi cet état des lieux, les emprises mises à disposition seront réputées avoir été reçues en bon état.

L'OCCUPANT sera redevable du montant des travaux nécessaires à la remise en état des lieux, sans que cela puisse créer un droit à son profit et sans préjudice du droit pour le Département de réclamer en justice d'autres dommages et intérêts.

L'OCCUPANT fera son affaire de l'ensemble des dépenses relatives à la construction, l'installation et l'exploitation de son établissement, de ses annexes et équipements.

VII-2 : Entretien, réparations et propreté

L'OCCUPANT entretiendra la parcelle mise à sa disposition, la maintiendra en bon état et la rendra après chaque saison en bon état. Il supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'entretien ou de défaut d'exécution de réparations lui incombant, soit de dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

VII-3 : Réseaux et déchets

L'OCCUPANT fera son affaire auprès des concessionnaires de tous les travaux et interventions pour connexion aux réseaux et services publics de son établissement :

- signature des contrats avec les concessionnaires concernés (eaux usées, eau potable, électricité, courant faible, collecte des déchets) ,
- connaissance du règlement du service d'assainissement collectif de Perpignan Méditerranée Métropole (demande d'autorisation de déversement, installation bac à graisses ...),
- repérage préalable des réseaux existants,
- prise d'informations sur les tournées de ramassage des déchets, les modalités de tri et l'organisation en conséquence (horaires, positionnement conteneurs...),
- branchement de son établissement aux réseaux publics situés à proximité,
- protection efficace des installations : réseaux, cuves, coffrets électriques et tous équipements susceptibles de présenter un danger pour le public,
- création d'une plateforme privative carénée pour le stockage temporaire des déchets, n'occasionnant aucun impact sur les abords immédiats de la parcelle (pas d'écoulements, de dispersion de papiers, d'odeurs...). Aucune poubelle ne devra être déposée dans les bacs à déchets du Département, destinés aux visiteurs du site et services.

L'OCCUPANT ne pourra demander au Département aucun travail de connexion ou adaptation des branchements aux réseaux publics existants, sur lesquels il devra se brancher.

L'attention de l'OCCUPANT est attirée sur le fait que les réseaux secondaires, présents sur la plateforme mise à disposition, peuvent être obsolètes ou inappropriés. La connexion à ceux-ci se fera sous l'entière responsabilité de l'OCCUPANT, tant en termes de sécurité pour lui-même et son personnel, qu'en termes de dommages à l'environnement ou aux personnes.

En cas de dommage aux réseaux ou installations enterrés lors des travaux de branchement, l'OCCUPANT devra assurer à ses frais :

- les réparations,
- les indemnités dues pour toute coupure de service.

VII-4 : Travaux, transformations et modifications des installations

Toutes transformations, tous travaux engagés sur les installations prévues dans la proposition initiale, devront recueillir l'agrément préalable express du Département, tant en ce qui concerne la nature desdits travaux que leur aspect extérieur, nonobstant les autorisations administratives à obtenir au préalable.

VII-5 : Personnel

L'OCCUPANT devra veiller à ce que le personnel intervenant pour son compte possède les titres de travail, qualifications professionnelles et assurances requis. Le personnel employé devra être en situation régulière au regard de la loi et notamment du Code du travail.

VII-6 : Travaux, régime et qualité de l'eau des retenues du site

L'OCCUPANT souffrira l'exécution de tous travaux ou intervention que le Département estimerait nécessaires, pour le bon fonctionnement des équipements publics voisins et qu'il ferait exécuter au cours de la présente convention.

Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de redevance, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux.

En outre, l'OCCUPANT reconnaît que le Département pourra librement régler le régime des eaux, en faire varier le niveau et effectuer toutes les opérations de dragage, faucardage, curage, même si elles ont pour effet d'interdire ou de réduire temporairement la baignade.

L'occupant renonce expressément à formuler toute réclamation ou à revendiquer toute indemnisation en raison de la praticabilité du plan d'eau de la retenue touristique (présence d'algues, aléas sur la qualité biologique ou physico-chimique de l'eau de baignade, etc).

VII-7 : Règlement du site

L'utilisation des lieux mis à disposition est subordonnée au respect par l'OCCUPANT des conditions d'occupation énoncées dans la réglementation du site (arrêtés municipaux, préfectoraux et départementaux), lesquelles pourront être modifiées à tout moment pour tenir compte des nécessités liées au bon fonctionnement de cet espace public, par la seule volonté du Département.

L'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance de ces directives réglementaires, qui lui ont été remises dans le dossier de consultation. Il s'oblige à les respecter scrupuleusement, ainsi que toutes les modifications ultérieures (dont l'Arrêté Préfectoral de réglementation du site 2024 finalisé) qui seront portées à sa connaissance par tous moyens.

Au-delà, il respectera notamment, sans que cette liste soit limitative : les règles de sécurité, les règles de fonctionnement du contrôle d'accès, l'usage des parties communes, les conditions de circulation, tant pour les piétons que pour les véhicules, les modalités de stationnement, les conditions d'apposition de signalétique, l'évacuation des déchets stockés sur site en fonction des rotations des services compétents, la propreté et la salubrité des aires de stockage privées, etc.

VII-8 : Jouissance des lieux

L'OCCUPANT devra jouir des lieux d'une manière paisible et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants.

Notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires ou autres, et veiller au respect de toutes les règles d'hygiène, de sécurité, de salubrité et autres.

Il s'engage également à respecter les règles édictées par le Département concernant l'organisation du site et, plus particulièrement, il s'engage à respecter l'interdiction de circulation pour les engins motorisés ainsi que les horaires autorisés pour les livraisons (l'accès automobile à l'établissement sera ouvert de 7h à 11h, avec l'obligation de refermer la barrière d'accès après chaque livraison). En dehors de ces horaires, la barrière sera fermée et les livreurs devront différer leur intervention ou acheminer les produits par les accès piétons (*Cf article VII-15*).

VII-9 : Exploitation de l'activité

L'OCCUPANT devra adapter l'exercice de son activité aux attentes de sa clientèle en termes de services, d'horaires, de réservation et de choix des menus, dans le respect de ses engagements, notamment en matière d'approvisionnement de sa cuisine par des produits locaux.

Toute signalétique et fléchage à l'intérieur du site devront être préalablement validés par le Département et resteront aux frais de l'OCCUPANT.

VII-10 : Impôts et charges diverses

L'OCCUPANT devra acquitter ses impôts et autres charges diverses liées à l'occupation, et en justifier à toutes réquisitions du Département, notamment en fin d'occupation, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

VII-11 : Documents administratifs

L'OCCUPANT devra remettre au Département lors de sa demande d'installation, transmise par courrier et précisant les dates d'ouverture et de fermeture prévisionnelles, tous les documents justificatifs sollicités concernant sa situation administrative (statut juridique, activités principales...), ainsi que les autorisations administratives requises (permis de construire, accord commission de sécurité, accord commission d'accessibilité...).

L'OCCUPANT entretiendra avec le Département des relations suivies et sérieuses, il fera preuve de la meilleure volonté et d'une parfaite bonne foi. Il fournira au Département tous les renseignements et documents nécessaires à la parfaite connaissance de sa situation.

VII-12 : Assurances

L'OCCUPANT devra se faire assurer pendant tout le cours de la présente convention, auprès d'une compagnie solvable, les constructions, les installations, le mobilier, le matériel et les marchandises de son activité, contre l'incendie, les dégâts des eaux, la foudre, les risques d'explosion, les catastrophes naturelles et tous autres risques.

L'assurance devra également couvrir la responsabilité civile de l'OCCUPANT pour les risques matériels et corporels liés aux emprises mises à sa disposition.

Chaque année, lors de son entrée sur le site, l'OCCUPANT fournira une attestation de sa compagnie d'assurance précisant la surface des locaux, l'activité, les risques garantis et la période de validité.

L'OCCUPANT s'interdit, en outre, tout recours contre le Département, pour quelque sinistre que ce soit.

VII-13 : Cession, sous location, privatisation

La présente convention est consentie à titre strictement personnel. En conséquence, l'OCCUPANT ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit à la présente convention d'occupation, ni sous-louer tout ou en partie des locaux, sous quelque forme que ce soit, ni même autoriser une quelconque occupation, même temporaire, ou une simple domiciliation d'une entreprise.

Cette interdiction de cession, de sous-location, d'occupation ou de domiciliation, vise également les cas d'apport en société, de fusion, d'absorption, de scission, de liquidation ou de mise à disposition sous quelque forme que ce soit.

En outre, l'OCCUPANT n'aura pas le droit de privatiser pour une soirée, mariage ou autre, son établissement.

VII-14 : Intervention du Département sur la parcelle occupée

L'OCCUPANT devra laisser les représentants du Département et tous les entrepreneurs ou

ouvriers mandatés par lui, pénétrer dans les emprises mises à disposition pour constater, voire remédier à tout problème ou anomalie indépendants de la volonté de l'OCCUPANT, qui nécessiterait une intervention d'urgence.

VII-15 : Conditions d'accès au site et remise de la clef commandant la barrière d'accès au site

Un droit d'accès automobile est consenti à l'OCCUPANT pour les seules tâches particulières suivantes :

- montage et démontage des installations et raccordements aux réseaux,
- travaux d'entretien ponctuels approuvés par le Département,
- accès des livraisons :
 - elles devront être achevées impérativement avant 11h00,
 - la barrière d'accès devra obligatoirement être fermée par l'OCCUPANT après chaque livraison,

A la fin des travaux de requalification de l'entrée principale du site (*Cf Article II*), les livreurs auront l'obligation de se garer aux places de livraisons qui seront prévues à cet effet sur le parking du Mas Richemont et ne pourront plus pénétrer sur le site.

Il est rappelé la vitesse maximale de circulation sur le site, fixée à 20 km/h, et l'interdiction de stationner en dehors des parkings de la Plage et du Mas Richemont.

L'OCCUPANT rendra les clefs d'ouverture de la barrière donnant accès à la plage, au jour fixé pour la fin des présentes ou à celui convenu pour le déménagement s'il le précède, nonobstant tout délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le Département ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter à l'OCCUPANT le coût des réparations de toute nature dont il serait tenu suivant la loi, les clauses ou les conditions des présentes.

Immédiatement après la libération des lieux par l'OCCUPANT, il sera établi un état des lieux contradictoire par un représentant du Département et un représentant de l'OCCUPANT. À défaut pour ce dernier de vouloir faire établir ledit état des lieux, il pourra être établi par tout huissier de justice choisi par le Département, aux frais exclusifs de l'OCCUPANT, et à qui ce dernier accorde d'ores et déjà tout droit de visite desdits locaux.

Cet état des lieux contiendra, outre la date de fin d'activité de l'OCCUPANT, la mention des éventuelles réparations ou travaux de remise en état. Il sera établi un devis estimatif des réparations et frais de remise en état nécessaires, dont la charge sera entièrement répercutée sur l'OCCUPANT, qui s'oblige à son paiement.

VII-16 : Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, les emprises mises à disposition devaient devenir dangereuses, impropres ou déclarées insalubres, même seulement en partie, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de la part du Département.

VII-17 : L'OCCUPANT renonce expressément à toute réclamation à l'encontre du Département, soit pour travaux d'intérêt général engagés sur les voies adjacentes, fermeture de la baignade, interdiction d'accès à la plage ou à la retenue touristique, soit pour tout autre événement imprévisible, indépendant de la volonté du Département.

Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni diminution de la redevance en cas d'interruption du service des eaux, du téléphone, des liaisons informatiques ou de l'électricité ainsi que de l'éclairage public de la plage.

ARTICLE VIII – CONFIDENTIALITÉ

Toutes les informations, documents ou autres, transmis ou remis au Département par l'OCCUPANT, sont strictement confidentiels. Il appartiendra au Département de prendre toutes

mesures utiles pour assurer la confidentialité desdites informations ou documents. Le Département veillera au respect de cette obligation de confidentialité par ses agents ou préposés.

Il ne pourra transmettre à tout tiers quelque information ou document que ce soit relatif à l'OCCUPANT que sur autorisation expresse de ce dernier.

L'OCCUPANT, de son côté, tiendra strictement confidentiels les informations, renseignements, documents et autres qui lui sont remis par le Département en vertu des présentes. Il ne les utilisera que dans la stricte mesure nécessaire à la réalisation de son projet. L'OCCUPANT devra veiller au respect de cette obligation de confidentialité par ses agents et préposés.

ARTICLE IX – CLAUSES DE RÉ-EXAMEN

Que ce soit à la demande de l'OCCUPANT ou à l'initiative du Département, une clause de ré-examen, concernant des principes qui n'altéreraient pas la nature globale du contrat, peut être appliquée pour des adaptations mineures, acceptées par l'un et l'autre des co-contractants.

Cette évolution des termes de la convention, qui ne pourrait être que très marginale (légère modification des limites de l'emprise, ajustement mineur de l'agencement de l'établissement...) pourrait être mise en œuvre, après négociation écrite, selon les dispositions suivantes :

- faire l'objet d'un accord négocié et co-signé,
- ne pas léser les exploitations voisines,
- ne pas contrarier l'intérêt général et le service public du secteur,
- être soumise à l'obtention du permis de construire,
- ne pas engendrer de changement majeur dans l'économie du projet (redevance...),
- respecter des règles du présent appel à projets.

ARTICLE X – CLAUSES RÉÉSOLUTOIRES

En cas d'inexécution par l'OCCUPANT de l'une des clauses de la présente convention, le Département transmettra à celui-ci un courrier de mise en demeure d'exécution par lettre recommandée avec avis de réception.

À défaut d'exécution dans les 15 jours qui suivent la réception du courrier par l'OCCUPANT, le Département résiliera la convention par lettre recommandée avec effet immédiat ; il en sera de même en cas de récidive constatée sur le site.

Dès lors, l'OCCUPANT sera considéré comme occupant sans droit ni titre et :

- une pénalité de 100 €/jour sera appliquée à compter de l'expiration du délai de démontage, soit à compter du 22^{ème} jour calendaire après la résiliation,
- son expulsion pourra intervenir au besoin par la force, sur simple ordonnance rendue par le juge compétent.

En outre et sans préjudice du droit pour le Département de réclamer en justice tous dommages et intérêts, l'OCCUPANT aura à supporter tous les frais et honoraires de procédure et de poursuite, tous frais d'huissier, d'avocat, frais postaux de recommandés et autres frais.

ARTICLE XII – FORMALITÉS

La présente convention est dispensée de la formalité de l'enregistrement, sauf en cas de présentation volontaire ; les droits d'enregistrement et de timbres seraient alors à la charge de celui qui en fait la demande.

ARTICLE XIII – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties élisent domicile, à savoir :

- le Département, en son siège social, 24 quai Sadi Carnot – B.P. 906 – 66906 PERPIGNAN CEDEX,
- l'OCCUPANT, à l'adresse consignée par lui-même dans la présente convention. En cas de changement d'adresse, celle-ci devra être transmise au Département dans un délai de 15

jours.

Tout échange de correspondance, tout commandement, sommation ou signification, comme tout acte de procédure, seront valablement faits aux domiciles ci-dessus élus.

ARTICLE XIV – CONTESTATIONS

Le Département se réserve le droit de contrôler le respect des conditions d'exploitation de l'activité développée, ainsi que les limites de l'emplacement octroyé dans le cadre de la présente convention.

Toutes contestations relatives à l'exécution de la présente convention ou de ses suites seront de la compétence exclusive du Tribunal Administratif de Montpellier (6, rue Pitot, 34000 Montpellier).

Fait à PERPIGNAN, en deux exemplaires originaux.

Pour l'OCCUPANT du lot n°1

Pour le Département des Pyrénées-Orientales
La Présidente

Hermeline MALHERBE



PROJET DE CONVENTION POUR LE LOT N°

Appel à Projets pour la mise à disposition pluriannuelle du domaine public pour la gestion saisonnière des restaurants de plage des lots n°3, 4 et 5 sur le site du Lac de la Raho

Lot n°

**DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
Direction Eau et Environnement
Service des Sites Naturels
24 quai Sadi Carnot
BP 906
66000 PERPIGNAN**



Ce projet de convention vaudra engagement mutuel entre le Département et le candidat qui sera choisi après choix du jury désigné par le pouvoir adjudicateur

Il doit être obligatoirement rempli, daté et signé



Convention d'occupation temporaire du domaine public du site du Lac de la Raho Gestion saisonnière d'un restaurant de plage – Lot n°

Vu la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,

Vu l'article L. 3221-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L2122 1 et suivants du Code Général de la propriété des personnes publiques,

Vu la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique,

Vu l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques,

Vu la délibération du Département en date du 27 juin 2024 approuvant la procédure et ses modalités de mise en concurrence concernant l'attribution d'une partie de domaine public aux abords de la plage de la Raho et approuvant les modalités de calcul de la redevance d'occupation du domaine public,

Vu l'arrêté départemental n°12231/24 portant désignation du jury pour le choix des lauréats de l'Appel à Projets,

Vu la délibération de la Commission Permanente en date du 10 octobre 2024 approuvant la signature de la présente Convention d'Occupation Temporaire par la Présidente du Département,

Entre les soussignés :

Le Département des PYRÉNÉES-ORIENTALES, représenté par sa Présidente en exercice, Madame Hermeline MALHERBE, domiciliée ès qualité au 24 quai Sadi Carnot, 66906 Perpignan Cedex, agissant en vertu de la délibération n°..... de la Commission Permanente en date du 10/10/2024,

ci-après désigné « le Département »,

d'une part,

et

La Société _____, représentée par
qualité au

_____, domiciliée es
(à remplir par le candidat),

ci-après dénommée « l'OCCUPANT » du lot n°.....,

d'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Département des Pyrénées-Orientales, dans un souci d'animation et de valorisation du domaine public de la retenue touristique du Lac de la Raho, a lancé un nouvel appel à projets en vue de l'installation et de la gestion de 4 restaurateurs saisonniers pour une durée de 10 ans, à partir de 2025. Les lots concernés sont les n°1, 3, 4 et 5.

En effet, les Conventions d'Occupation Temporaires (COT) issues de l'appel à projets précédent, valables 7 ans, ont pris fin à la fin de la saison estivale 2024.

Il est à noter que l'appel à projets du lot n°2 a dû être relancé en novembre 2020 pour une ré-attribution de la Convention d'Occupation Temporaire de 2021 à 2027. Un nouvel appel à projets sera donc organisé en 2027, pour une nouvelle COT sur ce lot.

La présente Convention d'Occupation Temporaire du projet retenu, sera signée par la Présidente du Département, le titre d'occupation ainsi établi valant engagement mutuel.

CECI EXPOSÉ, IL EST ENSUITE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE I – OBJET DE LA CONVENTION

Le Département met à disposition de l'OCCUPANT une emprise du domaine public située sur la plage de la Raho aux clauses, charges et conditions, notamment de durée et de redevance, convenues ci-après :

Le lot n°..... pour lequel le candidat soumissionne, objet de la présente convention, se décompose comme suit :

- emprises mises à disposition à la saison :m².

L'emplacement sera délimité contradictoirement et est localisé sur le plan ci-dessous :



Plan de principe : Appel à projets pour l'exploitation pluriannuelle de restaurants de plage des lots n°1, 3, 4 et 5 sur le domaine public du Lac de la Raho

L'OCCUPANT ne pourra ériger sur le site aucun ouvrage fixe ou permanent.

ARTICLE II – CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'EMPRISE CONCERNÉE

Le Département met à la disposition de l'OCCUPANT l'emprise située aux abords de la plage de la Raho répondant aux caractéristiques suivantes :

- située sur la commune de Villeneuve-de-la-Raho,
- desservie par la RD 39 et les parkings de la Plage et du Mas Richemont,
- parcelle cadastrée AP 0008, mise à disposition en partie,
- zone classée ND (correspondant aux abords aménagés du Lac au PLU de la commune de Villeneuve-de-la-Raho),
- respect du cahier des charges, des recommandations architecturales et paysagères de l'appel à projets et de la réglementation du site (arrêtés municipaux, arrêtés départemental et préfectoral).

L'OCCUPANT déclare connaître et comprendre parfaitement l'ensemble de ces 5 points.

ARTICLE III – CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIVITÉ AUTORISÉE (à remplir obligatoirement par le candidat)

La présente convention porte sur des activités répondant aux caractéristiques suivantes :

- nom de l'établissement proposé (si connu) :
- typologie précise d'activité :
 - activité principale :
- emprise publique mise à disposition pour l'établissement de restauration = m²
- emprise publique mise à disposition pour activités complémentaires = m²
- surface bâtie sur la parcelle proposée par le candidat = m²
- pourcentage de l'emprise bâtie sur la parcelle = %, sachant que ce pourcentage devra être compris entre 50 et 80 %,
- hauteur maximale des installations = m
- licence de débit de boisson (si connu) :
- période d'ouverture prévisionnelle au public :
- jours d'ouverture prévisionnels en semaine :

L'OCCUPANT ne pourra exercer, dans le lieu mis à sa disposition, aucune activité autre que celle qu'il s'est engagé à créer ou à développer dans le domaine de la restauration de plage.

Cette activité a été prise en considération par le Département pour autoriser le présent hébergement, elle devra donc être assurée de manière continue avec toute la diligence nécessaire.

La présente convention concerne une activité de restauration traditionnelle, basée sur la mise en œuvre de produits locaux de qualité répondant à l'attente d'une clientèle devenue exigeante et prudente sur ce qu'elle consomme.

Toute modification même partielle de l'activité de l'OCCUPANT ci-dessus autorisée devra être préalablement agréée par le Département, sous peine de résiliation de la présente convention.

Le Département ne s'oblige à aucune exclusivité et pourra accueillir sur ce site toutes autres entreprises qui exerceraient principalement ou accessoirement la même activité que celle ci-dessus.

ARTICLE IV – DURÉE

IV-1 – La présente convention d'occupation temporaire du domaine public est consentie pour une **durée de 10 ans** à titre précaire et révocable, à compter du printemps 2025 et dans les conditions suivantes :

- installations saisonnières construites sans fondations,
- activités autorisées 6 mois par an au maximum,
- période d'ouverture des restaurants a minima 5 jours / 7, le midi et le soir, entre le 1^{er} avril et le 10 novembre chaque année,
- durée de montage des installations limitée à 30 jours calendaires (hors intempérie),
- durée de démontage des installations limitée à 21 jours calendaires (hors intempérie), à compter du lendemain de la fermeture de l'établissement au public. À la convenance du Département, par exemple en cas de continuité de l'activité d'une exploitation voisine, il pourra être demandé à l'OCCUPANT de décaler le démontage de son établissement à une date ultérieure. Le délai de report du démontage ne pourra excéder 15 jours.

En cas d'occupation du domaine public au-delà du délai prévu (non respect de la durée de montage ou de démontage, à l'exception du cas cité ci-dessus), une pénalité journalière de 100 euros sera appliquée, dès le lendemain du dépôt de l'avis de passage de la lettre recommandée ou de la réception par le retardataire de la mise en demeure envoyée par le Département.

IV-2 – Résiliation par l'OCCUPANT

L'OCCUPANT pourra mettre fin aux présentes, à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au Département, indiquant son intention de mettre fin à la présente convention et la date à laquelle il s'oblige à libérer définitivement les emprises mises à sa disposition, en respectant les conditions suivantes :

- arrêt de l'activité en fin de saison uniquement (après début septembre),
- délai de préavis de 6 mois avant le 1^{er} avril de la saison à venir.

IV-3 – Résiliation par le Département

La présente convention pourra être résiliée par le Département dans les conditions définies dans l'article X, notamment dans l'hypothèse de :

- non paiement des redevances,
- non inscription du porteur de projet au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers (pour les entreprises),
- constatation d'une fraude, imputable à la mauvaise foi de l'occupant, concernant notamment le calcul de l'assiette des redevances,
- non respect grave ou répété des conditions d'hygiène et/ou de sécurité ou atteinte grave à l'ordre public,
- manquements graves et répétés à la qualité des prestations offertes au public,
- non respect des obligations prévues au cahier des charges,
- non respect des termes de la présente convention,
- non respect de la réglementation du site (arrêtés, règlements, cahier de recommandations architecturales et paysagères, PLU),
- non respect du caractère personnel de la mise à disposition,
- non amélioration de la qualité des produits intégrés dans les plats suite à plaintes d'utilisateurs ou des services de l'Etat,
- exercice d'une activité autre que celle prévue initialement et non autorisée par le Département,
- sous-location ou cession de l'activité tel que défini dans l'article VII-13,
- liquidation judiciaire,
- personnel employé en situation irrégulière.

IV-4 – Fin de la convention

À l'expiration de la convention, l'OCCUPANT ne bénéficiera d'aucun droit à son renouvellement. Le Département pourra décider de supprimer cet emplacement dédié à la restauration ou de relancer un appel à projets pour attribuer à nouveau l'emplacement, selon la procédure et les modalités de son choix, pour cette activité ou une autre.

ARTICLE V – REDEVANCE, CHARGES ET CONSOMMATIONS

V-1 – Montant de la redevance

Conformément à la délibération de la Commission Permanente en date du 18 décembre 2017 et à l'article L 2125-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, et sous réserve de l'application de l'article V-2, l'OCCUPANT s'engage à s'acquitter, dans les conditions ci-après convenues, d'une redevance composée d'une part fixe et d'une part variable, étant ici précisé et convenu que la redevance n'entre pas dans le champ d'application de la TVA.

Le montant de la redevance pour chaque lot a été approuvé comme suit :

- **part fixe** (valeur locative du terrain) : fixée à **6 euros le m² par saison** pour les emprises du lot ;
- **part variable** (avantages retirés par le titulaire de l'occupation du domaine public) : un pourcentage compris **entre 2 et 4 % du chiffre d'affaires net HT (CA)**, fixé par le candidat dans sa proposition et entrant dans les critères de jugement des projets (*Cf cadre du mémoire technique joint en annexe 3*).

Le candidat doit proposer dans le cadre ci-dessous, un pourcentage de son chiffre d'affaires, compris dans la fourchette indiquée ci-dessus, et qui deviendra contractuel :

Pourcentage du chiffre d'affaires HT net proposé par le candidat =	%
<i>(à remplir obligatoirement)</i>	

Ce pourcentage s'applique chaque année sur le CA réel retenu par le Fisc.

En cas de non production du CA avant le 1^{er} mai de l'année N + 1, la recette sur le dernier CA connu sera appelée pour calculer la part variable de la redevance, et un ajustement éventuel sera réalisé au moment de l'appel de fonds pour la part fixe.

La redevance tient compte des avantages de toute nature procurés à l'occupant, conformément aux dispositions de l'article L. 2125-3 du Code général de la propriété des personnes publiques.

V-2 : Révision de la redevance

Le montant de la redevance fixe annuelle ci-dessus sera révisé automatiquement quelle que soit la date d'entrée en jouissance de l'OCCUPANT, le 1^{er} avril de chaque année, et calculé sur la base de la variation de l'indice du chiffre d'affaires de la restauration traditionnelle, tel que défini actuellement, dans les publications Insee ou tout autre indice de remplacement. L'absence d'indice de remplacement entraînera une négociation avec l'OCCUPANT.

En cas de diminution de l'indice par rapport à l'indice de référence du 1^{er} avril 2025, le montant de la part fixe de la redevance restera celui de l'année précédente.

V-3 : Paiement de la redevance

L'OCCUPANT s'oblige à payer le montant de la redevance ci-dessus fixé, sur la base de titres de recettes émis par le Département, dans les conditions suivantes :

- **Part fixe** : payable au Payeur Départemental à la fin du 1^{er} mois de l'occupation annuelle.

S'agissant de la part fixe, pour l'année 2025 uniquement, l'OCCUPANT s'acquittera de la redevance au prorata de la durée d'occupation des emprises publiques dans les conditions suivantes et seulement si le retard d'installation de l'établissement est imputable au Département :

- 100 % du montant de la part fixe pour une occupation supérieure à 4 mois,
- 80 % du montant de la part fixe pour une occupation comprise entre 3 et 4 mois,
- 60 % du montant de la part fixe pour une occupation inférieure à 3 mois,
- payable à la fin du mois de sa prise d'occupation du domaine public.

- **Part variable** : payable au Payeur Départemental sur la base du pourcentage du chiffre d'affaires HT net de l'année écoulée, à la date du porté à connaissance par les services fiscaux du CA HT net de l'occupant.

NB : en cas de redressement fiscal, le CA recalculé par l'administration fera foi.

Au-delà de 30 jours de retard dans le règlement d'une somme quelconque due au Département dans le cadre de cette convention, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à une fois et demie le taux d'intérêt légal alors en vigueur, sous réserve de tous autres droits et recours.

L'intérêt sera dû de plein droit dès la date d'exigibilité de la somme correspondante.

V-4 : Paiement des charges et des consommables

L'OCCUPANT fera son affaire des abonnements, connexions aux réseaux publics et consommations de tous ordres.

ARTICLE VI – OBLIGATIONS DU DÉPARTEMENT

Le Département assure l'entretien des terrains, des voies publiques, du mobilier et des équipements publics du secteur (parkings, bancs, signalétique, éclairage public, etc).

ARTICLE VII – CONDITIONS D'OCCUPATION

VII-1 : État des lieux

L'OCCUPANT prendra les lieux mis à disposition et leurs installations dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger des travaux de réparation ou de remise en état de quelque nature que ce soit de la part du Département.

Au plus tard au jour de la prise de possession, un représentant de l'OCCUPANT et un représentant du Département établiront contradictoirement un état des lieux. À défaut d'avoir établi cet état des lieux, les emprises mises à disposition seront réputées avoir été reçues en bon état.

L'OCCUPANT sera redevable du montant des travaux nécessaires à la remise en état des lieux, sans que cela puisse créer un droit à son profit et sans préjudice du droit pour le Département de réclamer en justice d'autres dommages et intérêts.

L'OCCUPANT fera son affaire de l'ensemble des dépenses relatives à la construction, l'installation et l'exploitation de son établissement, de ses annexes et équipements.

VII-2 : Entretien, réparations et propreté

L'OCCUPANT entretiendra la parcelle mise à sa disposition, la maintiendra en bon état et la rendra après chaque saison en bon état. Il supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'entretien ou de défaut d'exécution de réparations lui incombant, soit de dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

VII-3 : Réseaux et déchets

L'OCCUPANT fera son affaire auprès des concessionnaires de tous les travaux et interventions pour connexion aux réseaux et services publics de son établissement :

- signature des contrats avec les concessionnaires concernés (eaux usées, eau potable, électricité, courant faible, collecte des déchets),
- connaissance du règlement du service d'assainissement collectif de Perpignan Méditerranée Métropole (demande d'autorisation de déversement, installation bac à graisses ...),
- repérage préalable des réseaux existants,
- prise d'informations sur les tournées de ramassage des déchets, les modalités de tri et l'organisation en conséquence (horaires, positionnement conteneurs...),
- branchement de son établissement aux réseaux publics situés à proximité,
- protection efficace des installations : réseaux, cuves, coffrets électriques et tous équipements susceptibles de présenter un danger pour le public,
- création d'une plateforme privative carénée pour le stockage temporaire des déchets, n'occasionnant aucun impact sur les abords immédiats de la parcelle (pas d'écoulements, de dispersion de papiers, d'odeurs...). Aucune poubelle ne devra être déposée dans les bacs à déchets du Département, destinés aux visiteurs du site et services.

L'OCCUPANT ne pourra demander au Département aucun travail de connexion ou adaptation des branchements aux réseaux publics existants, sur lesquels il devra se brancher.

L'attention de l'OCCUPANT est attirée sur le fait que les réseaux secondaires, présents sur la plateforme mise à disposition, peuvent être obsolètes ou inappropriés. La connexion à ceux-ci se fera sous l'entière responsabilité de l'OCCUPANT, tant en termes de sécurité pour lui-même et son personnel, qu'en termes de dommages à l'environnement ou aux personnes.

En cas de dommage aux réseaux ou installations enterrés lors des travaux de branchement, l'OCCUPANT devra assurer à ses frais :

- les réparations,
- les indemnités dues pour toute coupure de service.

VII-4 : Travaux, transformations et modifications des installations

Toutes transformations, tous travaux engagés sur les installations prévues dans la proposition initiale, devront recueillir l'agrément préalable express du Département, tant en ce qui concerne la nature desdits travaux que leur aspect extérieur, nonobstant les autorisations administratives à obtenir au préalable.

VII-5 : Personnel

L'OCCUPANT devra veiller à ce que le personnel intervenant pour son compte possède les titres de travail, qualifications professionnelles et assurances requis. Le personnel employé devra être en situation régulière au regard de la loi et notamment du Code du travail.

VII-6 : Travaux, régime et qualité de l'eau des retenues du site

L'OCCUPANT souffrira l'exécution de tous travaux ou intervention que le Département estimerait nécessaires pour le bon fonctionnement des équipements publics voisins et qu'il ferait exécuter au cours de la présente convention.

Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de redevance, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux.

En outre, l'OCCUPANT reconnaît que le Département pourra librement régler le régime des eaux, en faire varier le niveau et effectuer toutes les opérations de dragage, faucardage, curage, même si elles ont pour effet d'interdire ou de réduire temporairement la baignade.

L'occupant renonce expressément à formuler toute réclamation ou à revendiquer toute indemnisation en raison de la praticabilité du plan d'eau de la retenue touristique (présence d'algues, aléas sur la qualité biologique ou physico-chimique de l'eau de baignade, etc).

VII-7 : Règlement du site

L'utilisation des lieux mis à disposition est subordonnée au respect par l'OCCUPANT des

conditions d'occupation énoncées dans la réglementation du site (arrêtés municipaux, préfectoraux et départemental) opposables sur le site, lesquels pourront être modifiés à tout moment pour tenir compte des nécessités liées à sa bonne marche et assurer son bon fonctionnement, par la seule volonté du Département.

L'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance de ces directives réglementaires, qui lui ont été remises dans le dossier de consultation Il s'oblige à les respecter scrupuleusement, ainsi que toutes les modifications ultérieures (dont l'Arrêté Préfectoral de réglementation du site 2024 finalisé) qui seront portées à sa connaissance par tous moyens.

Au-delà, il respectera notamment, sans que cette liste soit limitative : les règles de sécurité, les règles de fonctionnement du contrôle d'accès, l'usage des parties communes, les conditions de circulation, tant pour les piétons que pour les véhicules, les modalités de stationnement, les conditions d'apposition de signalétique, l'évacuation des déchets stockés sur site en fonction des rotations des services compétents, la propreté et la salubrité des aires de stockage privatives, etc.

VII-8 : Jouissance des lieux

L'OCCUPANT devra jouir des lieux d'une manière paisible et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants.

Notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires ou autres et veiller au respect de toutes les règles d'hygiène, de sécurité, de salubrité et autres.

Il s'engage également à respecter les règles édictées par le Département concernant l'organisation du site et, plus particulièrement, il s'engage à respecter l'interdiction de circulation pour les engins motorisés ainsi que les horaires autorisés pour les livraisons (les accès automobile aux établissements seront ouverts de 7h à 11h, avec l'obligation de refermer les barrière/portique d'accès après chaque livraison). En dehors de ces horaires, les barrière/portique seront fermés et les livreurs devront différer leur intervention ou acheminer les produits par les accès piétons (*Cf article VII-15*).

VII-9 : Exploitation de l'activité

L'OCCUPANT devra adapter l'exercice de son activité aux attentes de sa clientèle en termes de services, d'horaires, de réservation et de choix des menus, dans le respect de ses engagements, notamment en matière d'approvisionnement de sa cuisine par des produits locaux.

Toute signalétique et fléchage à l'intérieur du site devront être préalablement validés par le Département et resteront aux frais de l'OCCUPANT.

VII-10 : Impôts et charges diverses

L'OCCUPANT devra acquitter ses impôts et autres charges diverses liées à l'occupation, et en justifier à toutes réquisitions du Département, notamment en fin d'occupation, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

VII-11 : Documents administratifs

L'OCCUPANT devra remettre au Département lors de sa demande d'installation, transmise par courrier et précisant les dates d'ouverture et de fermeture prévisionnelles, tous les documents justificatifs sollicités concernant sa situation administrative (statut juridique, activités principales...), ainsi que les autorisations administratives requises (permis de construire, accord commission de sécurité, accord commission d'accessibilité...).

L'OCCUPANT entretiendra avec le Département des relations suivies et sérieuses, il fera preuve de la meilleure volonté et d'une parfaite bonne foi. Il fournira au Département tous les renseignements et documents nécessaires à la parfaite connaissance de sa situation.

VII-12 : Assurances

L'OCCUPANT devra se faire assurer, pendant tout le cours de la présente convention, auprès d'une compagnie solvable, les constructions, les installations, le mobilier, le matériel et les marchandises de son activité, contre l'incendie, les dégâts des eaux, la foudre, les risques d'explosion, les catastrophes naturelles et tous autres risques.

L'assurance devra également couvrir la responsabilité civile de l'OCCUPANT pour les risques matériels et corporels liés aux emprises mises à sa disposition.

Chaque année, lors de son entrée sur le site, l'OCCUPANT fournira une attestation de sa compagnie d'assurance précisant la surface des locaux, l'activité, les risques garantis et la période de validité.

L'OCCUPANT s'interdit, en outre, tout recours contre le Département, pour quelque sinistre que ce soit.

VII-13 : Cession, sous location, privatisation

La présente convention est consentie à titre strictement personnel. En conséquence, l'OCCUPANT ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit à la présente convention d'occupation, ni sous-louer tout ou en partie des locaux, sous quelque forme que ce soit, ni même autoriser une quelconque occupation, même temporaire, ou une simple domiciliation d'une entreprise.

Cette interdiction de cession, de sous-location, d'occupation ou de domiciliation, vise également les cas d'apport en société, de fusion, d'absorption, de scission, de liquidation ou de mise à disposition sous quelque forme que ce soit.

En outre, l'OCCUPANT n'aura pas le droit de privatiser pour une soirée, mariage ou autre, son établissement.

VII-14 : Intervention du Département sur la parcelle occupée

L'OCCUPANT devra laisser les représentants du Département et tous les entrepreneurs ou ouvriers mandatés par lui, pénétrer dans les emprises mises à disposition pour constater, voire remédier à tout problème ou anomalie indépendants de la volonté de l'OCCUPANT, qui nécessiterait une intervention d'urgence.

VII-15 : Conditions d'accès au site et remise de la clef commandant les barrière/portique d'accès au site

Un droit d'accès automobile est consenti à l'OCCUPANT pour les seules tâches particulières suivantes :

- montage et démontage des installations et raccordements aux réseaux,
- travaux d'entretien ponctuels approuvés par le Département,
- accès des livraisons :
 - elles devront être achevées impérativement avant 11h00,
 - les barrières d'accès devront obligatoirement être fermées par l'OCCUPANT après chaque livraison,
 - les livreurs devront obligatoirement se garer aux places de livraisons prévues à cet effet sur le parking de la Plage.

Il est rappelé la vitesse maximale de circulation sur le site, fixée à 20 km/h, et l'interdiction de stationner en dehors des parkings de la Plage et du Mas Richemont.

L'OCCUPANT rendra les clefs d'ouverture des barrière/portique donnant accès au site, au jour fixé pour la fin des présentes ou à celui convenu pour le déménagement s'il le précède, nonobstant tout délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le Département ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter à l'OCCUPANT le coût des réparations de toute nature dont il serait tenu suivant la loi, les clauses ou les conditions des

présentes.

Immédiatement après la libération des lieux par l'OCCUPANT, il sera établi un état des lieux contradictoire par un représentant du Département et un représentant de l'OCCUPANT. À défaut pour ce dernier de vouloir faire établir ledit état des lieux, il pourra être établi par tout huissier de justice choisi par le Département, aux frais exclusifs de l'OCCUPANT, et à qui ce dernier accorde d'ores et déjà tout droit de visite desdits locaux.

Cet état des lieux contiendra, outre la date de fin d'activité de l'occupant, la mention des éventuelles réparations ou travaux de remise en état. Il sera établi un devis estimatif des réparations et frais de remise en état nécessaires, dont la charge sera entièrement répercutée sur l'OCCUPANT, qui s'oblige à son paiement.

VII-16 : Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, les emprises mises à disposition devaient devenir dangereuses, impropres ou déclarées insalubres, même seulement en partie, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de la part du Département.

VII-17 : L'OCCUPANT renonce expressément à toutes réclamations à l'encontre du Département, soit pour travaux d'intérêt général engagés sur les voies adjacentes, fermeture de la baignade, interdiction d'accès à la plage ou à la retenue touristique, soit pour tout autre événement imprévisible, indépendant de la volonté du Département.

Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni diminution de la redevance en cas d'interruption du service des eaux, du téléphone, des liaisons informatiques ou de l'électricité ainsi que de l'éclairage public de la plage.

ARTICLE VIII – CONFIDENTIALITÉ

Toutes les informations, documents ou autres, transmis ou remis au Département par l'OCCUPANT, sont strictement confidentiels. Il appartiendra au Département de prendre toutes mesures utiles pour assurer la confidentialité desdites informations ou documents. Le Département veillera au respect de cette obligation de confidentialité par ses agents ou préposés.

Il ne pourra transmettre à tout tiers quelque information ou document que ce soit relatif à l'OCCUPANT que sur autorisation expresse de ce dernier.

L'OCCUPANT, de son côté, tiendra strictement confidentiels les informations, renseignements, documents et autres qui lui sont remis par le Département en vertu des présentes. Il ne les utilisera que dans la stricte mesure nécessaire à la réalisation de son projet. L'OCCUPANT devra veiller au respect de cette obligation de confidentialité par ses agents et préposés.

ARTICLE IX – CLAUSES DE RÉ-EXAMEN

Que ce soit à la demande de l'OCCUPANT ou à l'initiative du Département, une clause de ré-examen, concernant des principes qui n'altéreraient pas la nature globale du contrat, peut être appliquée pour des adaptations mineures, acceptées par l'un et l'autre des co-contractants.

Cette évolution des termes de la convention, qui ne pourrait être que très marginale (légère modification des limites de l'emprise, ajustement mineur de l'agencement de l'établissement...) pourrait être mise en œuvre, après négociation écrite, selon les dispositions suivantes :

- faire l'objet d'un accord négocié et co-signé,
- ne pas léser les exploitations voisines,
- ne pas contrarier l'intérêt général et le service public du secteur,
- être soumise à l'obtention du permis de construire,
- ne pas engendrer de changement majeur dans l'économie du projet (redevance...),
- respecter des règles du présent appel à projets.

ARTICLE X – CLAUSES RÉSOLUTOIRES

En cas d'inexécution par l'OCCUPANT de l'une des clauses de la présente convention, le Département transmettra à celui-ci un courrier de mise en demeure d'exécution par lettre recommandée avec avis de réception.

À défaut d'exécution dans les 15 jours qui suivent la réception du courrier par l'OCCUPANT, le Département résiliera la convention par lettre recommandée avec effet immédiat ; il en sera de même en cas de récidive constatée sur le site.

Dès lors, l'OCCUPANT sera considéré comme occupant sans droit ni titre et :

- une pénalité de 100 €/jour sera appliquée à compter de l'expiration du délai de démontage, soit à compter du 22^{ème} jour calendaire après la résiliation,
- son expulsion pourra intervenir au besoin par la force, sur simple ordonnance rendue par le juge compétent.

En outre et sans préjudice du droit pour le Département de réclamer en justice tous dommages et intérêts, l'OCCUPANT aura à supporter tous les frais et honoraires de procédure et de poursuite, tous frais d'huissier, d'avocat, frais postaux de recommandés et autres frais.

ARTICLE XII – FORMALITÉS

La présente convention est dispensée de la formalité de l'enregistrement, sauf en cas de présentation volontaire ; les droits d'enregistrement et de timbres seraient alors à la charge de celui qui en fait la demande.

ARTICLE XIII – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties élisent domicile, à savoir :

- le Département, en son siège social, 24 quai Sadi Carnot – B.P. 906 – 66906 PERPIGNAN CEDEX,
- l'OCCUPANT, à l'adresse consignée par lui-même dans la présente convention. En cas de changement d'adresse, celle-ci devra être transmise au Département dans un délai de 15 jours.

Tout échange de correspondance, tout commandement, sommation ou signification, comme tout acte de procédure, seront valablement faits aux domiciles ci-dessus élus.

ARTICLE XIV – CONTESTATIONS

Le Département se réserve le droit de contrôler le respect des conditions d'exploitation de l'activité développée, ainsi que les limites de l'emplacement octroyé dans le cadre de la présente convention.

Toutes contestations relatives à l'exécution de la présente convention ou de ses suites seront de la compétence exclusive du Tribunal Administratif de Montpellier (6, rue Pitot, 34000 Montpellier).

Fait à PERPIGNAN, en deux exemplaires originaux.

Pour l'OCCUPANT du lot n°

Pour le Département des Pyrénées-Orientales
La Présidente

Hermeline MALHERBE