RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COLLECTIVITÉ
DE SAINT-BARTHÉLEMY

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

AEROPORT DE SAINT–BARTHELEMY
REMY DE HAENEN

La Collectivité d'outre-mer de Saint Barthélemy, régie par l'article 74 de la Constitution, personne morale de droit public dont le chef-lieu est fixé par l'article D.6211-1 du Code Général des Collectivité Territoriales, représentée par Madame Nicole GREAUX, Première Vice-Présidente du Conseil Territorial, dûment habilitée à cet effet par l'arrêté n°2017-075-P du Président du Conseil Territorial ;

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

Et la **Société à Responsabilité Limitée « L'ENVOL »** dont le siège social est situé Résidence Norah, Marigot, 97133 Saint-Barthélemy, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Basse-Terre, sous le numéro 903 228 591 00017, représentée par Madame Dominique DE SANS NICOLAS, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes, en qualité de gérante ;

Ci-après dénommée « **l'occupant** » ;

D'autre part,

Ci-après désignées ensemble « **les parties** ».

Vu l'arrêté n° 2017-075-P du Président du Conseil Territorial en date du 2 mai 2017 ;

Vu la délibération du Conseil Territorial en date du 24 septembre 2021 validant la conclusion d'une convention d'occupation du domaine public portant sur le local du bar-restaurant situé à l'aéroport Rémy de Haenen, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine public, à occuper un local et des espaces faisant partie du domaine public de la Collectivité de Saint-Barthélemy.

L'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de lui conférer un droit au maintien dans les lieux ou un droit au renouvellement.

La présente autorisation d'occupation n'est pas constitutive de droits réels au sens des articles L.2122-6 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Préfecture de Saint-Barthélemy
et de Saint Martin

28 SEP. 2021

Article 2 : Désignation des lieux mis à disposition
La Collectivité met à disposition de l'occupant, dans les conditions prévues par la présente convention :

- **Un local d'une superficie de 121.50 m²,** situé à l'étage de l'aérogare de Saint-Jean, apparaissant sous l'appellation Snack-Bar-Restaurant sur le plan annexé.

Article 3 : Destination des lieux mis à disposition
L'occupant s'engage à utiliser les lieux mis à sa disposition exclusivement pour exercer les activités autorisées suivantes : Snack-bar-restauration.
Et ce, à l'exclusion de toute autre activité.

Il devra disposer en permanence de toutes les autorisations administratives, licences et autres documents nécessaires et en justifier à première demande, de sorte que la responsabilité de la Collectivité ne puisse jamais être mise en cause à quelque titre que ce soit.

Article 4 : Etat des lieux
Un état des lieux contradictoire est signé à l'entrée de l'occupant. De même, un état des lieux contradictoire sera établi au terme de la convention.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, l'occupant est présumé les avoir reçus en bon état de fonctionnement et doit les rendre tels.

Tous travaux, installations ou aménagements, nécessitera l'accord exprès, préalable et écrit de la Collectivité. A défaut de cet accord, la Collectivité pourra exiger la remise immédiate des locaux en l'état.

En cas d'accord, tous les travaux, embellissements, améliorations et installations quelconques faits par l'occupant deviendront, lors de son départ des lieux, la propriété de la Collectivité, sans indemnité de sa part.

Article 5 : Obligations des parties

5.1 Entretien des locaux
L'occupant s'engage à assurer l'entretien du local de manière à le conserver en bon état. Il assure les réparations qui incombent traditionnellement à tout occupant, c'est-à-dire les réparations dites locatives.

L'occupant s'engage à maintenir les espaces communs du bâtiment en bon état de propreté.

L'occupant procède aux formalités administratives nécessaires (raccordement du local au réseau d'électricité, d'eau potable et de téléphone) et assurera le règlement des abonnements et factures. Il devra souscrire toutes les polices d'assurances nécessaires, vérifier que tout intervenant possède les qualifications professionnelles et assurances requises, justifier du tout à première demande écrite de la collectivité.

L'occupation doit être compatible avec les règles sanitaires, de sécurité et d'hygiène.

Il est interdit de déposer dans le local des marchandises dont la nature ou les caractéristiques physiques sont susceptibles d'endommager le local et son contenu.

Pour assurer l'approvisionnement du local en marchandises, l'occupant devra utiliser le monte-charge situé à proximité de la réserve du snack-bar auquel il pourra accéder librement pendant les horaires d'ouverture de l'aérogare. Il est interdit d'utiliser l'ascenseur à cette fin.

L'occupant accepte le droit de visite des agents mandatés par la Collectivité en vue de vérifier l'état des installations. La Collectivité devra avertir préalablement l'occupant de chaque visite.

La Collectivité prendra en charge les frais de grosses réparations, notamment le coût des travaux intéressants le clos et le couvert et le réseau électrique.

L'occupant souffrira la réalisation par la Collectivité de toutes les réparations qui lui incombent et qui deviendraient nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, ni diminution de la redevance, quelle qu'en soit la durée, même s'ils durent plus de quarante jours.
L'occupant est tenu de permettre l'accès au local pour la réalisation de ces travaux.

5.2 Conditions d'utilisation des locaux

L'occupant s'engage à respecter scrupuleusement les horaires d'ouverture de l'aéroport pour exercer son activité de snack-bar-restaurant et pour accueillir sa clientèle.

L'occupant et son personnel disposent, par ailleurs, d'un droit d'accès aux locaux en dehors des horaires d'ouverture de l'aéroport pour les besoins de fonctionnement et d'entretien du snack-bar-restaurant.

L'accès aux locaux en dehors des horaires d'ouverture de l'aéroport devra s'effectuer exclusivement par :

- l'escalier donnant accès au parking professionnel, constituant l'issue de secours de l'établissement,
- l'escalier principal reliant le rez-de- chaussée de l'aérogare au 1er étage (l'occupant disposant, à cette fin, d'une clé lui permettant d'ouvrir le volet roulant de l'escalier principal).
- l'ascenseur

L'occupant s'engage à respecter les lois et règlements se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'aux activités autorisées de snack-bar-restaurant. Il devra disposer, en permanence, de toutes les autorisations administratives, licences et autres nécessaires et pouvoir en justifier à première demande, de sorte que la responsabilité de la Collectivité ne puisse jamais être mise en cause à quelque titre que ce soit.

Tout affichage ou publicité autre que ceux se rapportant à l'activité de l'occupant exercée dans les lieux est interdite.

5.3 Caractère personnel du contrat

La présente convention étant conclue *intuitu personae*, l'occupant ne peut en aucun cas transférer les droits qu'il tient de la présente convention. Il ne peut ni céder, ni sous-louer, ni mettre à disposition, ni prêter les lieux mis à disposition, et ce, même à titre gratuit.

En cas de modification de la forme ou de l'objet de la société occupante, de la répartition du capital social ou de changement de gérant, l'occupant devra en informer la Collectivité par écrit et ce, dans les quinze (15) jours de la survenance d'une telle modification.

5.4 Non-concurrence
Durant toute la durée de validité de la présente convention, la Collectivité s'engage à ne pas autoriser et à ne pas procéder à l'installation de distributeurs automatiques de nourriture ou de boissons dans l'enceinte de l'aérogare, pouvant concurrencer directement l'activité du snack-bar-restaurant.

Cette obligation de non-concurrence est limitée comme suit :

- **Secteur géographique** : enceinte de l'aérogare de Saint-Jean, 97133 Saint-Barthélemy ;

- **Durée** : durée de validité de la présente convention.

Article 6 : Redevance d'occupation
L'occupant doit acquitter une redevance au titre de l'occupation du domaine public d'un montant mensuel de **deux mille cinq-cent-trente et un euros et vingt-cinq centimes (2 531,25 euros),** soit un total annuel de trente mille trois-cent-soixante-quinze euros (30 375 euros).

Elle doit être payée avant le 5 de chaque mois au service de la comptabilité de l'aéroport de Saint-Barthélemy.

Le montant de la redevance pourra être réévalué à l'issue d'une durée de 5 ans d'exploitation, s'il apparaît qu'elle est manifestement sous-évaluée au vu de nouvelles circonstances ou de la réalisation de travaux d'amélioration.

Article 7 : Responsabilité et Assurance
L'occupant est responsable des dégradations et pertes qui pourraient survenir à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, par faute de la Collectivité ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux.

La Collectivité n'assumant, en aucun cas, la surveillance des lieux attribués à l'occupant, est dégagée de toute responsabilité dans tous les cas d'effraction, de déprédation, de vol ou autre cause quelconque, de perte ou dommage survenant aux personnes et/ou biens.

Il appartient à l'occupant, en tant qu'utilisateur, de signaler immédiatement à la Collectivité par écrit toutes les anomalies ou dégradations constatées sur le local qui surviendraient durant le temps de son utilisation. La Collectivité décline toute responsabilité en cas d'accident causé par un défaut du local qui ne lui aurait pas été signalé par l'occupant.

L'occupant doit pendant toute la durée de la convention faire assurer le local auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une valeur suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité d'occupant, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, le vol et les recours des tiers et plus généralement pour sa responsabilité civile.

Il devra présenter à la Collectivité une attestation d'assurance préalablement à l'utilisation des locaux.

La Collectivité pourra, pendant toute la durée de l'occupation, demander la production d'un justificatif d'assurance.

Sauf le cas de faute lourde de la Collectivité dont la preuve serait rapportée par l'occupant, ce dernier ne pourra agir en responsabilité contre la Collectivité à raison des conséquences des accidents et dommages, quels qu'ils soient, survenant à l'occupant, à son personnel, à ses fournisseurs, prestataires

ou tiers quelconques intervenant pour leur compte ou causés par ces personnes. Toute clause contraire figurant dans un contrat liant l'occupant à un tiers serait nulle.

Article 8 : Durée de la convention d'occupation du domaine public

La présente convention est conclue pour une durée de cinq (5) ans à compter du 01 octobre 2021, date de début d'exploitation du snack-bar-restaurant.

Compte tenu de la nécessité, pour l'occupant, de prendre possession des locaux préalablement au début d'exploitation, il est convenu une période d'installation, avec effet rétroactif, à compter du 15 septembre 2021.

L'occupant ne pourra, durant cette période d'installation, aucunement exploiter le bar-restaurant et accueillir de la clientèle.

Après l'échéance de la présente convention l'occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de la convention.
Quel que soit le motif de non-reconduction, aucune indemnité ne sera due à l'occupant au terme de la présente convention.

Article 9 : Résiliation de la convention

La présente convention est conclue à titre précaire et révocable. Elle pourra être résiliée, selon les règles régissant les conventions d'occupation du domaine public :

- Par l'occupant, sous réserve du respect d'un préavis de trois (3) mois, notifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ;

- Par la Collectivité :
  - de plein droit, à défaut pour l'occupant d'exécuter une seule des charges et conditions issues de la présente convention. Cette faculté est mise en œuvre sans aucune formalité judiciaire, un (1) mois après l'envoi d'une mise en demeure ou d'un commandement demeuré sans effet pendant ce délai. La mise en demeure ou le commandement indique expressément que la Collectivité entend mettre en œuvre la résiliation de plein droit mentionné au présent article.
  - pour un motif d'intérêt général, sous réserve du respect d'un préavis d'un (1) mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en main propre contre décharge.

Quel que soit le motif de la résiliation, aucune indemnité ne sera due à l'occupant au terme de la présente convention.

Dès la date d'effet de la résiliation, l'occupant sera tenu d'évacuer, sans délai, les lieux objets des présentes.

Article 10 : Révision de la convention

La présente convention pourra être révisée à la demande de l'une des parties. Toute révision devra donner lieu à un avenant signé par chacune d'elles.

Article 11 : Animation de la galerie commerciale

Afin de permettre une animation commerciale optimale de la galerie commerciale située à l'étage de l'aérogare, l'occupant s'engage à assurer une ouverture des locaux au public durant les heures d'ouverture de l'aérogare.

L'occupant s'engage à maintenir close la porte d'accès à la cuisine afin d'éviter que les odeurs de cuisine n'envahissent la galerie commerciale.

L'occupant s'engage à respecter le libre accès à la sortie de secours situé dans l'enceinte du local : ledit accès devra être totalement libre en tout temps.

Article 12 : Annexes

Sont annexées et jointes à la présente convention les pièces suivantes :

- Un plan de la galerie commerciale située à l'étage de l'aérogare.

Article 13 : Election de domicile

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

- la Collectivité à l'hôtel de la Collectivité, La Pointe Gustavia - BP113 - 97133 Saint-Barthélemy
- l'occupant dans les locaux mis à disposition.

Les parties conviennent que le Tribunal compétent est celui de la circonscription dans laquelle se trouve le local mis à disposition.

Fait à Saint-Barthélemy, le 27/09/2021
En 2 originaux sur six (6) pages dont un remis à l'occupant.

Pour la Collectivité
Madame La Première Vice-présidente
Nicole GREAUX

COLLECTIVITÉ DE SAINT-BARTHÉLEMY
LA VICE-PRÉSIDENTE

Pour l'occupant
Représentante de la société l'ENVOL
Dominique DESANS NICOLAS