

Convention d'autorisation d'occupation du domaine public non constitutive de droits réels

ENTRE :

La Communauté d'agglomération PROVENCE-ALPES-AGGLOMERATION, établissement public de coopération intercommunale régi par les dispositions des articles L5214-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, immatriculée au répertoire sirène sous le n° 200 067 437, dont le siège est 4, rue KLEIN à 04000 DIGNE LES BAINS, et prise en la personne de sa Présidente en exercice, Madame Patricia Granet-Brunello,

ci-après dénommé « l'Entité publique »,

D'une part,

ET

La REGIE DES THERMES DE DIGNE LES BAINS, Régie Publique à autonomie financière et personnalité civile exploitant un service public à caractère industriel et commercial, régie par les dispositions des articles L1412-1 suivants et subséquents du Code général des collectivités territoriales, immatriculée au SIREN sous le n° 538 052 044 00012, dont le siège est Les Thermes de DIGNE LES BAINS, 29, Avenue des Thermes, à 04000 DIGNE LES BAINS, représentée par son Directeur en exercice,

ci-après dénommé(e) désigné « l'Occupant »,

D'autre part,

Ensemble dénommés, les « Parties »

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

La Régie des thermes de DIGNE LES BAINS a été constituée par la Communauté de Communes des Trois Vallées pour exploiter les thermes de DIGNE LES BAINS.

Les thermes de DIGNE LES BAINS sont aujourd'hui de la compétence de la Communauté d'agglomération PROVENCE-ALPES-AGGLOMERATION.

Au lancement des travaux d'extension de l'établissement thermal (SPA), financé par la communauté d'agglomération Provence Alpes Agglomération, une convention d'occupation du domaine public a été signée en septembre 2018 pour une durée de 5 ans faisant peser sur la régie des Thermes une redevance annuelle en contrepartie du bénéfice de cette extension. Les parties ont convenu entre elles que la Régie se trouvait dispensée de l'obligation de mise en concurrence en application de l'article L2122-1-3 du CGPP.

Cette convention échue le 30 septembre 2023 a été prorogée par avenant n°2, autorisé par délibération n° 5 du 19 octobre 2023, jusqu'au 31 décembre 2024.

Une nouvelle convention doit donc être conclue pour une période de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2025.

La signature de la présente convention a été autorisée par délibération n°4 du Conseil d'agglomération de la Communauté d'agglomération en date du 18 juin 2025.

La signature de la présente convention a été autorisée par le Conseil d'administration de la Régie en date du

Article 1 . – Définitions et interprétation

1.1. Définitions

« Convention » : désigne la présente convention.

« Entité publique » : personne publique (État ou Collectivité Territoriale) maître du domaine.

« Occupation » : mise à disposition d'un emplacement à usage privatif.

« Redevance domaniale » : redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public. Tient compte des avantages, de toute nature, procurés à l'Occupant.

« Utilisation » : utilisation du Domaine Public pour les besoins d'une activité professionnelle sans occupation privative.

1.2. Interprétation

À moins qu'une autre définition en soit donnée dans la Convention, les termes en majuscule utilisés dans le présent contrat ont la signification qui leur est attribuée à l'article 1.1. supra.

Les titres attribués aux articles et aux annexes de la Convention sont donnés à titre indicatif et ne peuvent pas être pris en considération pour l'interprétation ou l'application des stipulations de la Convention et de ses annexes.

Article 2 . – Objet de la convention

La Convention, qui n'est pas constitutive de droits réels, a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Occupant est autorisé, sous le régime des occupations du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable les espaces définis à l'article 3 infra.

Ce droit d'occupation est accordé pour l'utilisation suivante : exploitation des thermes de DIGNE LES BAINS.

L'emplacement concerné est situé 29 Avenue des Thermes, conformément au plan joint au dossier.

Article 3 . – Espaces occupés

Les espaces dont l'occupation est autorisée sont constitués de l'intégralité des bâtiments et annexes constituant le site des Thermes.

Titre 1. – Conditions relatives à l'occupation privative sur le domaine public

Article 4 . – Nature de l'autorisation

La présente convention est conclue sous le régime des occupations du domaine public non constitutives de droits réels. Elle est donc régie par les seules règles du droit administratif, notamment des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et, sauf dispositions expresses contraires, échappe aux autres règles en matière de location : les législations relatives aux baux ruraux, aux baux commerciaux et aux baux professionnels ou d'habitation ne leur sont pas applicables et la Convention n'accorde aucun droit à la propriété commerciale.

En outre, la Convention ne confère à l'Occupant aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit.

Enfin, l'Occupant est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les biens qui font l'objet de la Convention.

Article 5 . – Caractère « intuitu personæ » de l'occupation et incessibilité

La présente convention est consentie « intuitu personæ ». Ainsi, et sauf autorisation écrite de l'Entité publique :

-l'Occupant n'a pas qualité pour autoriser un tiers à occuper la dépendance domaniale dont l'Entité publique autorise l'occupation par la présente convention ;

-l'Occupant ne peut accorder à des tiers des droits qui excèderaient ceux qui lui ont été consentis par l'Entité publique ;

-la Convention n'est ni cessible, ni transmissible, directement ou indirectement, à qui que ce soit.

Avec l'agrément préalable et écrit de l'Entité publique, l'Occupant peut toutefois confier l'exploitation de tout ou partie des droits résultants de la Convention, étant précisé qu'il demeurera personnellement et solidairement responsable envers l'Entité publique et les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations imposées par la Convention.

L'utilisation des lieux par un tiers constitue une inexécution des obligations contractuelles et entraîne une résiliation pour faute prononcée dans les conditions de l'article 22.

L'Occupant s'engage à porter à la connaissance de l'Entité publique dans un délai d'une semaine à compter de sa constatation tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public et/ou aux droits de l'Entité publique.

Article 6 . – Entrée en vigueur de la Convention

La Convention entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2025.

Article 7 . – Durée de la Convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2025 jusqu'au 31 décembre 2027. Toute reconduction tacite est exclue. La présente convention ne pourra être renouvelée que sur demande préalable de l'Occupant, transmise à l'Entité publique par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant son expiration.

La fixation de cette durée ne fait pas obstacle à ce que l'une ou l'autre des Parties en prononce la résiliation, dans les conditions de l'article 22.

À l'issue de la Convention, si celle-ci n'est pas renouvelée expressément, l'Occupant sera tenu de libérer les lieux.

Titre 2. – Modalités d'exploitation

Article 8 . – Principes généraux

L'Occupant exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls l'emplacement attribué par la présente convention, et fait son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les (éventuelles) autorisations administratives nécessaires à cette exploitation.

Tout au long de la durée de la Convention, il s'engage en outre à maintenir les espaces occupés dans un bon état de propreté.

Article 9 . – Connaissance des lieux

L'Occupant 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 aucune garantie. En conséquence, l'Occupant n'est admis à réclamer aucune réduction des redevances ni indemnité quelconque, sous prétexte d'erreur, d'omission, défaut de désignation, vice caché, mauvais état du sol ou du sous-sol, incompatibilité avec l'utilisation prévue.

Article 10 . – Bornage, état des lieux et inventaires

Les limites des surfaces affectées sont matérialisées, aux frais de l'Occupant, dans les conditions à définir d'un commun accord. Au moment de la prise de possession, si les Parties le souhaitent, un procès-verbal d'état des lieux, complété, si besoin est, par un inventaire, est dressé contradictoirement entre un représentant de l'Entité publique et un représentant de l'Occupant. De la même manière, si les Parties le souhaitent, des états des lieux et des inventaires sont dressés, dans les mêmes conditions lors du départ de l'Occupant 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'Occupant, des états des lieux et des inventaires complémentaires sont établis.

Dans le cas d'un renouvellement de la Convention, l'état des lieux initial d'entrée dans les lieux fait foi.

Article 11 . – Observations des lois, règlements, consignes particulières et mesures de police

L'Occupant est tenu de se conformer aux lois, règlements et consignes en vigueur ainsi qu'aux règles de l'art et notamment, sans que cette liste soit exhaustive ni limitative :

- aux lois et règlements d'ordre général et aux éventuelles mesures de police générales ou spéciales, ainsi qu'à toutes les consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires ;
- aux lois et règlements relatifs aux contrôles aux frontières et à la douane ;
- aux lois et règlements sur les dépôts de matières dangereuses ;
- aux lois et règlements concernant la sécurité des installations et notamment des installations électriques ;
- aux lois et règlements relatifs à la protection de l'urbanisme et notamment aux dispositions applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (IPCE) ;
- aux lois et règlements fixant, pour l'Occupant, les conditions d'exercice de sa profession et, d'une manière générale, de son activité ;
- à la réglementation en vigueur en matière de sûreté ;
- aux lois et règlements en vigueur en matière sociale.

Il s'engage à effectuer, à ses frais, toutes les vérifications réglementaires afférentes aux installations ou équipements situés dans les biens lui appartenant ou mis à sa disposition et en tenir une copie à disposition de l'Entité publique.

Il ne peut réclamer à l'Entité publique 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 12 . – Exclusivité

L'autorisation accordée confère une exclusivité à l'Occupant, l'Entité publique s'interdisant de conclure ultérieurement des conventions ayant un objet similaire avec tout autre opérateur agréé dans les conditions légales, sous réserve du respect de la présente convention.

Article 13 . – Conservation des biens affectés

L'Occupant veille à la conservation des biens mis à sa disposition et s'engage à dénoncer immédiatement à l'Entité publique toute usurpation, entreprise ou dommage, quels qu'en soient les auteurs, préjudiciable au domaine qu'il est autorisé à occuper.

Article 14 . – Entretien et propreté du site

Sauf meilleurs accords entre les parties, l'Occupant prend à sa charge toutes les réparations relevant de la responsabilité de l'Entité publique, en ce compris les grosses réparations, ainsi que toutes les réparations nécessaires dont il est responsable, autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent 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.

Sauf meilleurs accords entre les parties, l'Occupant répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers.

Sauf privation totale de jouissance des locaux par la survenance d'un événement étranger à sa volonté, entraînant l'impossibilité d'exercer son activité pour une période supérieure à 7 jours consécutifs, l'Occupant ne peut réclamer aucune indemnité, ni réduction de redevances pour les réparations que l'Entité publique viendrait à effectuer en application des 1er et 2e alinéas du présent article, quelle qu'en soit la durée.

Compte tenu des travaux en cours et prévus impactant la jouissance des locaux, une réduction de redevance pourra être accordée à l'Occupant.

Titre 3. – Clauses financières

Article 15 . – Charges de fonctionnement

Les dépenses de fonctionnement liées à l'exploitation sont prises en charge par l'Occupant directement et hors redevance.

Article 16 . – Redevance d'occupation

16.1. Modalités de calcul

La présente convention est accordée moyennant le versement d'une redevance annuelle, de 180 000€.

En cas de retard dans le règlement d'une somme quelconque due à l'entité publique dans le cadre des présentes, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à une fois et demie le taux d'intérêt légal 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.

Dans le cas où, pour une raison quelconque, à l'échéance de la présente convention, celle-ci n'était pas renouvelée expressément mais que l'Occupant continuait d'exploiter le site, les Parties conviennent qu'il serait due une indemnité d'occupation équivalente à une redevance qu'elles fixent entre elles à la somme annuelle de 180 000 € (cent quatre-vingt mille euros) à partir de la période courant à compter du 1er janvier 2028.

Les Parties se réservent la possibilité de réviser le montant de la redevance, d'un commun accord.

16.2. Modalités de paiement

En contrepartie de l'occupation du domaine public, l'Occupant s'engage à verser la redevance prévue à l'article 16.1., une première moitié avant le 31 octobre et une seconde moitié avant le 31 décembre de chaque année.

Article 17 . – Impôts et taxes

L'Entité publique 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 à l'Entité publique du paiement de tous les impôts, contributions et taxes dont il est redevable.

Article 18 . – Non réduction des redevances pour cas fortuits

Sauf meilleurs accords des Parties, hormis le cas de force majeure et les cas de destruction totale ou partielle des biens, l'Occupant ne peut prétendre à aucune réduction des redevances pour inutilisation momentanée des lieux attribués.

Titre 4. – Obligations de l'occupant

Article 19 . – Caractère de l'Occupation

Les conditions de la Convention ayant été fixées en considération de la personne de l'Occupant au jour de la signature, ainsi que prévu par l'article 5 supra , ce dernier s'engage expressément à assurer personnellement les obligations qui en découlent.

Titre 4. – Responsabilités et assurances

Article 20 . – Responsabilités

20.1. Responsabilité civile pour dommages de toute nature du fait de l'Occupant ou des personnes ou des biens dont il répond

L'Occupant 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.

Ceci quelles qu'en soient les victimes et alors que lesdits dommages sont causés :

- du fait ou à l'occasion de l'usage du domaine public, ou des activités réalisés par l'Occupant dans le cadre des autorisations délivrés ;
- du fait de l'occupation des lieux objets de la présente convention ;

- à l'occasion de travaux réalisés par l'Occupant ou qu'il fait réaliser dans les lieux mis à disposition ou à proximité de ceux-ci.

L'Occupant aura l'entièr responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

20.2. Responsabilité civile liée à l'occupation du domaine public par l'Occupant

Le régime de responsabilité de l'Occupant 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.

20.3. Renonciations à recours et garanties

Au titre de l'ensemble des dommages évoqués aux paragraphes ci-dessus ainsi que des pertes d'exploitation en découlant, l'Occupant et ses assureurs renoncent à tout recours à l'encontre de l'Entité publique, quels que soient le fondement juridique de son recours ou la juridiction saisie.

L'Occupant et ses assureurs garantissent l'Entité publique 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'Entité publique ou ses assureurs pourraient être conduits à exposer pour assurer leur défense.

Article 21 . – Assurances

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

- assurance de responsabilité civile : en conséquence des obligations résultant du droit commun et des articles ci-dessus, l'Occupant 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. L'Occupant est notamment tenu de souscrire :
 - une police d'assurance de responsabilité civile d'exploitation et/ou professionnelle assortie d'une limite de garantie satisfaisante au regard de son activité et de l'exercice de celle-ci,
 - 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 ;
- assurance de dommages, constructions et travaux, en tant que de besoin.

L'Occupant contractera à cette fin auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant notamment les risques d'incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile et fournira les attestations d'assurances correspondantes, à la première demande que lui en fera éventuellement l'Entité publique.

L'Occupant et ses assureurs renoncent à exercer tout recours contre l'Entité publique et ses assureurs en cas de dommage survenant aux biens de l'Occupant, de son personnel, et de toute personne agissant pour son compte et se trouvant dans les lieux objets des présentes. L'assurance de dommage aux biens de l'Occupant comportera cette clause de renonciation à recours.

Titre 6. – Expiration de la convention

Article 22 . – Cas de résiliation

22.1. Résiliation à l'initiative de l'Entité publique

- pour motif d'intérêt général : du fait du caractère précaire et révocable de la présente convention, l'Entité publique peut la résilier à tout moment pour motif d'intérêt général ;
- pour faute de l'Occupant : en cas d'inexécution par l'Occupant de l'une quelconque des obligations contractuelles résultant de la présente convention, la convention pourra être résiliée sans préavis et sans indemnité daucune sorte. Cela comprend :
 - le non-paiement de la redevance aux échéances convenues,
 - la cession de la Convention sans accord exprès de l'Entité publique,
 - la rupture du caractère personnel de la Convention.

La résiliation interviendra par simple lettre recommandée avec accusé de réception 6 mois après une simple mise en demeure dans les mêmes formes et restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

La décision de résiliation fixe le délai imparti à l'Occupant pour évacuer les lieux.

Elle intervient sans indemnité d'aucune sorte à la charge de l'Entité publique.

22.2. Résiliation à l'initiative de l'Occupant

La présente convention pourra être résiliée à l'initiative de l'Occupant dans les cas suivants : destruction totale ou partielle des lieux pour quelque cause que ce soit si l'Occupant ne peut plus faire un usage normal des lieux.

22.3. Résiliation de plein droit

La présente Convention pourra être résiliée de plein droit en cas :

- de cessation définitive par l'Occupant pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition ;

- de refus ou de retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exercice de ses activités ;
- d'accord des Parties, moyennant un préavis de trois mois, et sans que cette résiliation n'ouvre droit à une indemnité quelle qu'elle soit.

Article 23 . – Fin normale de la Convention

La présente convention prend fin de plein droit à l'arrivée de son terme prévu par l'article 7 de la présente convention.

Article 24 . – Remise en état

Sauf meilleurs accords des Parties, à l'expiration de la présente convention, l'Occupant pourra être amené, à la demande de l'Entité publique, à remettre en état et à ses frais les lieux objet de ladite convention d'occupation.

En ce cas, la demande de remise en état devra faire l'objet de la part de l'Entité publique de l'envoi à l'Occupant d'une lettre recommandée avec accusé de réception 6 mois avant le terme de la Convention.

Article 25 . – Avenant

La présente convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant écrit et signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chacune des Parties.

Titre 7. – Dispositions diverses

Article 26 . – Règlement des litiges

À défaut d'accord amiable, les contestations qui pourraient s'élever au sujet de la validité, de l'exécution, de l'interprétation ou de la résiliation de la présente convention seront de la compétence du tribunal administratif de Marseille.

Article 27 . – Annexes

Sont annexés à la présente convention les éléments suivants :

- plan de périmètre.

Fait en deux (2) exemplaires originaux,

À DIGNE LES BAINS le

Pour La Communauté d'agglomération
PROVENCE-ALPES-AGGLOMERATION

La Présidente,
Mme Patricia GRANET-BRUNELLO

Pour la Régie des Thermes
de DIGNE LES BAINS

Le Directeur en exercice,