

**Promesse de Convention d'occupation temporaire du domaine public sous conditions
suspensives**

Entre ARCHE AGGLO et la Société FABULUS

La Communauté d'agglomération **ARCHE AGGLO**, BP 103, 07305 TOURNON-SUR-RHONE Cedex, représentée par son Président, Monsieur Frédéric SAUSSET dûment habilité par la délibération n°*spécifique à venir*

Ci-après dénommée « ARCHEAGGLO »,

Et

La **SAS FABULUS** dont le siège social est situé 2 Rue du Docteur BARLATIER, 26100 ROMANS-SUR-ISERE représentée par M. Julien FAYOL, Président.

Ci-après dénommée « FABULUS »,

PREAMBULE CONTRACTUEL :

1.1. Le Domaine du Lac de Champos est un site naturel aménagé de 40 hectares (Annexe 1 – Périmètre du Domaine du Lac de Champos) qui se situe pour partie sur la commune de St Donat sur l'Herbasse, de Charmes sur l'Herbasse et de Margès.

La Communauté d'AGGLOMERATION ARCHE AGGLO est propriétaire et gestionnaire de l'ensemble du Domaine du Lac de Champos au sein duquel, elle exploite directement les différentes activités proposées (hôtellerie de plein air, snack, base de loisirs...).

L'ensemble des biens immobiliers du Domaine du Lac de Champos appartient au domaine public d'ARCHE AGGLO.

1.2. Fabulus a fait savoir spontanément à ARCHE AGGLO qu'elle proposait de construire et exploiter à ses frais et sous sa responsabilité exclusifs un parc à thème « NATURE » au sein du Domaine du Lac de Champos à SAINT-DONAT-SUR-L'HERBASSE et plus précisément sur une partie des parcelles cadastrées Section A numéros 1076, 1078 et 393 (Annexe 2 – Courrier de sollicitation spontanée // Annexe 3 : présentation du Projet)

Ce Projet, sans répondre à un besoin d'ARCHE AGGLO en la matière, est toutefois apparu compatible avec l'affectation actuelle du domaine public.

1.3. En application des dispositions de l'article L.2122-1-4 du Code de la propriété des personnes publiques, ARCHE AGGLO s'est assuré de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente.

1.4. Il convient donc de conclure la présente Promesse de Convention d'occupation temporaire du Domaine Public avec FABULUS, à l'origine de la manifestation spontanée, et ce en vertu des articles L2122-1 et suivants du Code Général de La Propriété des Personnes Publiques.

CELA ETANT EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 0 : HIERARCHIE CONTRACTUELLE

Les parties sont convenues du schéma contractuel suivant :

- signature de la promesse de convention d'occupation temporaire du domaine public sous conditions suspensives (ci-après **la Promesse**),
- Réalisation des conditions suspensives
- Rétération de la présente Promesse en la forme d'une Convention d'occupation temporaire du domaine public intégrant les clauses substantielles (ci-après **la Convention**) sous réserve d'une délibération spécifique du Conseil d'agglomération préalable.

Les dispositions des présentes supportent la hiérarchie contractuelle suivante dans l'ordre de leur numérotation :

Chapitre 1 – Dispositions propres à la Promesse

Chapitre 2 – Dispositions substantielles propres à la Convention

Chapitre 3 – Autres dispositions de la Convention non substantielles

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA PROMESSE

ARTICLE 1 : OBJET ET NATURE JURIDIQUE DE LA PROMESSE

La Promesse constitue une promesse synallagmatique qui a pour objet de régir les relations entre les Parties durant la phase de développement du Projet et d'encadrer par la suite la délivrance par ARCHEAGGLO à FABULUS d'une autorisation d'occupation temporaire (la Convention) pour la création et gestion d'un parc à thème nature avec droit d'entrée et restauration sur l'emprise domaniale définie.

La Convention relèvera des dispositions prévues aux articles L.2122-1 et suivants et R.2122-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales (ci-après, le « **CGCT** ») et des stipulations prévues aux présentes.

ARCHEAGGLO consent par la présente Promesse, tous pouvoirs, mandats et autorisations habilitant FABULUS à procéder à toutes études sur le terrain et à déposer toutes les demandes d'autorisations administratives nécessaires, sous la forme requise, qu'impliquent la construction et l'exploitation du projet.

ARTICLE 2 :DESIGNATION DE L'EMPRISE D'OCCUPATION

La présente Promesse de Convention d'occupation temporaire du Domaine Public porte sur un terrain nu d'une surface d'environ 35.000 m², sur lequel est bâti un bloc sanitaire de 30 m² environ (ce dernier fera l'objet d'une mesure de surface avant la signature de la Convention)

L'emprise correspond aux parcelles cadastrées Section A numéro 1076 et 1078, et pour partie à la parcelle cadastrée Section OA numéro 393.

Les parties ont convenu que la parcelle cadastrée Section A numéro 393 fera l'objet d'une division foncière dans le cadre de la Promesse pour permettre à la Convention d'identifier très précisément l'emprise d'occupation mise à disposition de FABULUS.

ARCHEAGGLO indique que les réseaux d'eau potable, eau usées, électricité se situent sur l'emprise de l'occupation.

ARCHEAGGLO ne s'engage pas sur la capacité suffisante de ces derniers au regard des besoins. FABULUS fera son affaire personnelle des raccordements et des autorisations correspondantes.

ARCHEAGGLO autorise FABULUS à se raccorder à la canalisation d'eau potable lui appartenant et ne constituant pas un équipement public à la condition expresse que cette dernière soit d'une capacité suffisante à la desserte des équipements d'ARCHEAGGLO et du PROJET.

Cette autorisation temporaire cessera de plein droit et sans indemnité au profit de FABULUS s'il s'avérait que pour une raison quelconque la capacité du réseau devenait insuffisante à la desserte des équipements d'ARCHEAGGLO et de FABULUS. Dans ces conditions, il appartiendra à FABULUS d'assumer seul et à ses frais exclusifs le raccordement aux réseaux publics.

ARTICLE 3 : DUREE DE LA PROMESSE

La Promesse prend effet à la date de la signature des Parties pour une durée de DOUZE (12) mois.

Sauf préavis réceptionné au moins trois (3) mois avant son expiration par lettre recommandée avec accusé de réception par une Partie, la Promesse sera reconduite tacitement pour une durée supplémentaire de DOUZE (12) mois.

Pendant toute sa durée, les PARTIES s'engagent à coopérer de manière active à la réalisation du PROJET.

En cas de poursuite du Projet et de la réalisation des conditions suspensives prévues à l'article « CONDITIONS SUSPENSIVES » de la Promesse, la Convention sera régularisée dans les conditions stipulées à l'article « HIERARCHIE CONTRACTUELLE. »

Si, au vu des résultats des études à mener, FABULUS décidait avant l'expiration de la présente Promesse et quel qu'en soit la raison de ne pas poursuivre la réalisation du Projet, il en informera ARCHEAGGLO par lettre recommandée avec avis de réception, dans les meilleurs délais, entraînant la résiliation de plein droit de la Promesse et sans que FABULUS ne puisse prétendre à une quelconque indemnité de rupture.

La présente clause ne constitue pas une faculté de rétractation et ne saurait être valable si elle n'est pas accompagnée de justifications et éléments matériels objectifs et indépendants de FABULUS.

ARTICLE 4 : CONDITIONS SUSPENSIVES

La Convention est soumise aux conditions suspensives suivantes (les « **Conditions Suspensives** ») :

a/ Conditions suspensives au bénéfice exclusif de FABULUS :

- (1) Purge de tous les droits de préemption éventuels portant sur l'Emprise autorisée et susceptibles d'être exercés ;
- (2) Obtention par FABULUS d'une offre ferme de prêt d'un établissement de crédit de 1^{er} ordre nécessaire permettant le financement nécessaire à la création et à la gestion d'un parc à thème nature avec droit d'entrée et restauration à hauteur de 70% de l'investissement du Projet, à des

conditions permettant d'atteindre une rentabilité financière acceptable pour la viabilité du Projet.

Les Conditions Suspensives énoncées ci-avant au point a/ étant de l'intérêt exclusif de FABULUS celui-ci aura la faculté de renoncer à la réalisation d'une ou plusieurs de ces conditions.

b/ Condition(s) suspensive(s) au bénéfice exclusif de ARCHEAGGLO :

1. Obtention par ARCHEAGGLO de toutes les autorisations administratives nécessaires pour la création et la réalisation d'un parc de stationnement de véhicules légers de minimum 70 emplacements sur l'Emprise d'occupation, définitives et purgés de tous recours et retraits.

La Condition Suspensive énoncée ci-avant au point b/ étant de l'intérêt exclusif de ARCHEAGGLO celle-ci aura la faculté de renoncer à la réalisation de cette condition selon son gré et sous la forme et le délai qui lui appartiendront.

c/ Conditions suspensives au bénéfice des deux parties :

- (1) Obtention par FABULUS de toutes les autorisations administratives nécessaires pour le Projet pour la création et gestion d'un parc à thème nature avec droit d'entrée et restauration,
- (2) Toutes les autorisations ci-dessus listées au point précédent devront être définitives et purgées de tous recours et retraits ;

Les conditions suspensives énoncées ci-avant au point c/ étant dans l'intérêt des deux parties celles-ci auront la faculté de renoncer à la réalisation de l'une et/ou l'autre des conditions selon leur gré et dans le délai de la promesse.

d/ Compte tenu des diligences et discussions pré contractuelles conduites en commun par les Parties, ces dernières sont convenues que ARCHEAGGLO pourra sur simple demande sous la forme qui aura sa faveur, demander et obtenir de FABULUS tous justificatifs émanant nécessairement de tiers de telle sorte à lui permettre de s'assurer des actions de FABULUS en vue de la réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes.

S'il advenait que les éléments produits par FABULUS ne répondent pas de façon complète aux obligations ci-avant, FABULUS serait, au gré d'ARCHEAGGLO, réputé défaillant et deviendrait automatiquement débiteur au profit d'ARCHEAGGLO d'une indemnité forfaitaire définitive et irrévocable d'un montant de 10.000 euros (dix mille euros) correspondant à la contrepartie de la rupture de leurs négociations précontractuelles des conventions listées à l'article HIERARCHIE CONTRACTUELLE.

e/La réalisation de toutes ces Conditions Suspensives interviendra au plus tard à la date prévisionnelle du 30 juin 2024, FABULUS s'engageant à informer ARCHEAGGLO sans délai d'un report probable de cette date, étant précisé que les Conditions Suspensives devront en toute hypothèse être levées au plus tard à la date butoir du 30 juin 2024.

FABULUS notifiera à ARCHEAGGLO la réalisation de toutes les Conditions Suspensives, ou sa renonciation à celles qui ne seraient pas accomplies, par courrier recommandé avec accusé de réception

adressé dans les deux (2) mois de l'accomplissement de la dernière des Conditions Suspensives auxquelles il n'aura pas renoncé, et/ou au plus tard à la date butoir du 30 juin 2024.

Les Parties conviennent que la Convention visée à l'article HIERARCHIE CONTRACTUELLE sera réitérée ainsi qu'il est dit audit article dans le délai maximum de trois (3) mois à compter de la notification de la réalisation des Conditions Suspensives.

Dès lors que l'ensemble des Conditions Suspensives, en dehors de celles auxquelles FABULUS et/ou ARCHEAGGLO aura déclaré renoncer, ne seraient pas accomplies à la date butoir du 30 juin 2024 les Parties se réuniront, à l'initiative de la plus diligente, pour convenir de l'issue de la Convention.

Les Parties pourront alors fixer d'un commun accord une nouvelle date butoir à condition que la demande soit présentée au plus tard le 30 mai 2024.

A défaut d'accord, les présentes seront caduques, sans indemnité due de part et d'autre sauf ce qui est précisé à l'article « conditions suspensives – point d/ » concernant les diligences de FABULUS, et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ou formalité judiciaire.

ARTICLE 5 : CARACTERE PERSONNEL DE LA PROMESSE

La présente Promesse est consentie au bénéfice exclusif de FABULUS, elle ne peut faire l'objet d'aucune substitution ni d'aucune cession au profit d'un tiers.

ARTICLE 6 : SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties conviennent qu'elles pourront choisir d'utiliser un procédé de signature électronique pour la signature de la Promesse.

Dans ce cas, chaque Partie reconnaît que la signature du Contrat par un procédé de signature électronique sera valable et l'engage au même titre qu'une signature manuscrite sur support papier.

En outre, les Parties conviennent que chaque certificat de signature électronique généré, signé, échangé et conservé aura la même valeur probante devant les juridictions compétentes qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SUBSTANTIELLES PROPRES A LA CONVENTION

ARTICLE 7 – OBJET DE LA CONVENTION :

Article 7.1. – Objet

La Convention à conclure vaudra autorisation d'occupation temporaire par FABULUS de l'emprise foncière du domaine public telle qu'elle est identifiée à l'article « emprise d'occupation » pour la durée prévue à l'article « durée de la convention »

La présente Convention relèvera des dispositions des articles L.2122-1 et suivants et R.2122-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Ce droit d'occupation temporaire sera accordé **exclusivement** pour la création et la gestion d'un parc à thème nature avec droit d'entrée et restauration conformément au Projet présenté par FABULUS (**Annexe 3**).

Toute autre utilisation (que celle détaillée dans l'annexe 3) est interdite.

Par exception, ARCHEAGGLO autorise FABULUS, sous réserve de l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires, à installer et aménager une boutique pour la vente de produits locaux, artisanaux, dérivés ou souvenirs. FABULUS fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations de toute nature nécessaire à l'ouverture et l'exploitation de ladite boutique sans que leur obtention ou non :

- ne constitue une quelconque condition suspensive,
- ne remette en cause la Convention dans son ensemble ni l'une quelconque de ses clauses.

A titre dérogatoire et sous réserve d'accord expresse et préalable d'ARCHEAGGLO, FABULUS pourra développer des activités connexes en lien directs avec le parc à thème nature tel que présenté en Annexe 3.

Article 7.2. Absence de droit réel

La Convention ne sera pas constitutive de droit(s) réel(s) au profit de FABULUS.

Article 8 : EMPRISE D'OCCUPATION

Article 8.1. – Désignation de l'emprise d'occupation

La Convention d'occupation temporaire du Domaine Public aura pour objet la mise à disposition, par ARCHEAGGLO au bénéfice exclusif de FABULUS, d'un terrain nu d'une surface d'environ 35.000 m², sur lequel est bâti un bloc sanitaire de 30 m² environ lequel sera conservé par le bénéficiaire (la surface exacte telle qu'elle sera mesurée pendant le temps de la promesse sera précisée au sein de la Convention

L'emprise correspond aux parcelles cadastrée Section A numéro 1076 et 1078, et pour partie à la parcelle cadastrée Section OA numéro 393.

Les parties ont convenu que la parcelle cadastrée Section A numéro 393 fera l'objet d'une division foncière dans le cadre de la promesse pour permettre à la Convention d'identifier très précisément l'emprise d'occupation mise à disposition de FABULUS.

L'emprise identifiée devra permettre l'accès aux départs de chemins de randonnées situés sur les parcelles cadastrées Section A numéros 434 et 532.

FABULUS ne pourra en aucun cas dépasser les limites de l'emprise ainsi définies.

L'emprise d'occupation pourra être étendue à la totalité de la parcelle cadastrée Section AO numéro 393 avec l'accord des deux parties et par voie d'avenant, lequel déterminera les conditions y compris économiques liées à cette extension.

Article 8.2 – Qualification de l'emprise d'occupation

L'ensemble des biens du Domaine de Lac de Champos appartient au domaine public d'ARCHEAGGLO pour être affectés au service public et avoir fait l'objet d'aménagements indispensables ainsi qu'être affectés à l'usage direct du public.

L'emprise d'occupation telle qu'elle est définie ci-avant appartient donc au domaine public d'ARCHEAGGLO tel qu'il est défini aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques, ce que FABULUS reconnaît et accepte irrémédiablement.

FABULUS s'interdira toute remise en cause de quelque manière de cette qualification. Il en accepte les conséquences légales et réglementaires.

Article 8.3. Etat physique de l'emprise d'occupation

FABULUS prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent le jour de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger d'ARCHEAGGLO aucun travail de remise en état préalable.

Il est précisé que l'emprise d'occupation comprend des parcelles boisées et non boisées. FABULUS fera son affaire personnelle de l'état des boisements tant au stade de la réalisation du Projet que s'agissant de leur surveillance dans le cadre de l'exploitation de ses activités qu'il s'agisse des parties aménagées et non aménagées.

Il est précisé que l'emprise d'occupation comprendra un parc de stationnement de 70 emplacements minimum réalisés ou en cours de réalisation à la date de signature de la Convention. A défaut, ARCHEAGGLO s'engage à suspendre le paiement de la part fixe de la redevance jusqu'à l'achèvement de cet équipement.

FABULUS fera son affaire de la réglementation de l'accès à ce parc de stationnement une fois réalisé.

Il est également précisé qu'il existe une connexion piétonne entre les sites de loisirs du Domaine du Lac de Champos et l'emprise d'occupation qui prend la forme d'un passage sous la voie de circulation routière. Le passage sous voie qui relie l'emprise d'occupation et le Domaine de Champos ne fera pas l'objet d'aménagement de quelque nature que ce soit. FABULUS en reconnaît l'état et la configuration sans pouvoir exiger aucun travaux de la part d'ARCHEAGGLO.

S'il advenait que cette liaison piétonne sous voie était totalement et définitivement inutilisable pour des raisons techniques et/ou juridiques, ARCHEAGGLO s'engage à mettre en œuvre une solution alternative de liaison.

FABULUS fera son affaire, dans le cadre des prescriptions légales, d'obtenir les informations nécessaires à l'état des risques.

Article 8.4. Desserte par les réseaux

ARCHEAGGLO indique que les réseaux d'eau potable, eau usées, électricité se situent sur l'emprise de l'occupation.

ARCHEAGGLO ne s'engage pas sur la capacité suffisante de ces derniers au regard des besoins. FABULUS fera son affaire personnelle des raccordements et des autorisations correspondantes.

ARCHEAGGLO autorise toutefois FABULUS à se raccorder, au réseau d'eau potable lui appartenant et ne constituant pas un équipement public à la condition expresse que ce réseau soit d'une capacité suffisante à la desserte des équipements d'ARCHEAGGLO et du PROJET.

Ce raccordement et l'installation d'un sous compteur sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage d'ARCHEAGGLO et le coût en sera refacturé intégralement à FABULUS. Les consommations d'eau potable seront refacturées annuellement à FABULUS.

Cette autorisation temporaire cessera de plein droit et sans indemnité au profit de FABULUS s'il s'avérait que pour une raison quelconque la capacité du réseau devenait insuffisante à la desserte des équipements d'ARCHEAGGLO et de FABULUS. Dans ces conditions, il appartiendra à FABULUS d'assumer seul et à ses frais exclusifs le raccordement aux réseaux publics.

ARTICLE 9 – DUREE DE LA CONVENTION :

Article 9.1. – Entrée en vigueur

La Convention à conclure entrera en vigueur à compter de la signature des deux parties.

Article 9.2. - Durée

FABULUS a déclaré amortir sur 10 ans les premiers investissements réalisés pour la réalisation du projet. Il a déclaré poursuivre ses investissements de façon importante à hauteur de 10% du chiffre d'affaires pendant 5 ans.

En année 4 ou 5, il a déclaré réinvestir massivement dans une nouvelle activité type Accro Tower pour un budget d'investissement de l'ordre de 300 000 euros HT s'amortit sur 10 ans.

Pour permettre à FABULUS d'assurer l'amortissement des investissements projetés ainsi que de lui assurer une rémunération équitable et suffisantes des capitaux investis, la Convention sera conclue pour une durée de 15 ans à compter de la signature des parties.

Article 9.3. - Reconduction

La Convention ne fera pas l'objet de tacite reconduction.

La Convention pourra être expressément reconduite avec l'accord des deux parties et sous réserve que les dispositions législatives et réglementaires applicables au jour de la reconduction le permettent.

S'il advenait que FABULUS souhaite que la Convention fasse l'objet d'une reconduction, il devra le faire savoir à ARCHEAGGLO par lettre recommandée avec avis de réception au moins dix-huit (18) mois avant le terme, sans que cela n'oblige aucunement ARCHEAGGLO à reconduire la Convention.

ARTICLE 10 – CONDITIONS FINANCIERES :

Article 10.1. – Redevances :

En contrepartie de l'occupation temporaire consentie, la redevance sera constituée d'une part fixe et d'une part variable.

10.1.1. Part fixe de la redevance

La part fixe de la redevance est de 16.000 € HT (seize mille euros hors taxes) /an forfaitaire.

La part fixe de la redevance sera due à compter de la plus précoce des deux dates :

- ouverture au public du parc à thème,
- six mois après la signature de la Convention.

Les charges d'eau et d'électricité ne sont pas incluses dans le montant de la redevance et FABULUS se chargera du paiement direct auprès des gestionnaires de réseaux où de procéder au remboursement de ses consommations à première demande d'ARCHEAGGLO.

Dans le cas de non-paiement de la redevance à l'échéance contractuelle, ARCHEAGGLO notifiera à FABULUS une mise en demeure lui enjoignant de s'acquitter de sa dette sous quinzaine.

A défaut de paiement, la ARCHEAGGLO se réservera le droit de mettre un terme à la Convention d'occupation temporaire du domaine public, sans que FABULUS ne puisse prétendre à une quelconque indemnité.

10.1.2. Part variable de la redevance

La part variable sera déterminée selon le chiffre d'affaires global de FABULUS et des autres entreprises intervenant ou générant un chiffre d'affaires en lien direct ou indirect avec l'occupation de l'emprise telle qu'elle est définie à l'article « emprise d'occupation ». Cette part variable annuelle est fixée à un taux de 2% du CA HT.

10.1.3. Modalités de paiement

La part fixe de la redevance sera payable à terme échu en trois échéances :

- 5.330 euros HT (cinq mille trois cent trente euros hors taxes) au 30 juin de l'année concernée,
- 5.330 euros HT (cinq mille trois cent trente euros hors taxes) au 30 septembre de l'année concernée,
- 5.340 euros HT (cinq mille trois cent quarante euros hors taxes) au 31 décembre de l'année concernée.

La part variable sera payable annuellement au plus tard au 30 juin de l'année n+1. Pour permettre sa détermination, FABULUS s'engage à transmettre à ARCHE AGGLO au plus tard au 31 mars de l'année n+1 tous documents ou éléments comptables permettant de définir le chiffre d'affaires généré en année n.

Article 10.2. – Dépenses de fonctionnement et d’investissements :

Les dépenses de fonctionnement et d’investissement liées à l’exploitation seront prises en charge par FABULUS directement et hors redevances sans qu’Arche Agglo ne puisse être tenu du paiement d’une quelconque somme à ce titre sauf à en exiger le remboursement immédiat par FABULUS.

Ce que FABULUS reconnaît et accepte irrémédiablement.

Article 10.3. – Impôts, taxes et contributions :

FABULUS supportera seul toutes les contributions, taxes et impôts de toute nature afférents à l’occupation de l’emprise, à l’organisation, à la gestion et à l’exploitation de son activité.

Si ARCHEAGGLO devait être redevable d’une quelconque taxe et/ou contribution au titre de l’occupation, de l’exploitation, par le bénéficiaire ces sommes seront mises à sa charge par l’émission d’un titre de recettes pour remboursement.

ARTICLE 11 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION :

Article 11.1. – Caractère personnel

La convention sera conclue *intuitie personae* et à titre précaire et révocable.

Aussi, FABULUS devra occuper personnellement l’espace mis à disposition et ne pourra en conséquence :

- Céder à tous, sous quelque forme que ce soit, la convention ;
- Sous-louer ou mettre à disposition, en tout ou partie, l’emplacement, objet de la présente, même provisoirement ou à titre gracieux.

En cas de disparition de sa société (dissolution, cessation d’activité, ...) la convention cessera et ne sera pas transmissible à ses ayants-droits.

Article 11.2. – Destination :

L’activité de FABULUS doit, en permanence et dans tous les cas, respecter l’affectation du domaine public et les conditions et modalités définies dans la présente convention.

Le droit d’occupation est **exclusivement** accordé pour la création et la gestion d’un parc à thème nature avec droit d’entrée et restauration conformément au Projet présenté par FABULUS (**Annexe 3**).

Toute autre utilisation (que celle détaillée à l’article « OBJET ») est interdite.

La méconnaissance de cette stipulation par FABULUS pourra entraîner la résiliation pour faute de la Convention.

Article 11.3. – Absence de constitution de fonds de commerce

La convention ne donnera pas lieu à la création d'un fonds de commerce en application de l'article L.2124-32-1 du Code général des collectivités territoriales au profit de FABULUS ou de tout autre occupant y compris en ce qui concerne l'éventuelle boutique autorisée à titre dérogatoire à l'article « OBJET » de la Convention.

Ce que FABULUS acceptera et dont il s'interdira toute remise en cause de quelque manière.

Article 11.4. - Respect des lois et règlements :

FABULUS doit se conformer aux lois, règlements en vigueur, notamment à ceux régissant son activité (licence, permis d'exploitation, etc.), aux prescriptions des différentes polices relevant de la compétence de l'Etat ou des collectivités locales.

FABULUS satisfera à l'ensemble des dispositions légales ou réglementaires qui sont ou viendraient à être prescrites, en raison de son occupation, de manière à ce que la responsabilité de ARCHEAGGLO ne puisse être recherchée à un titre quelconque.

Il effectuera à ses frais, risques et périls, et conservera à sa charge, tous travaux, installations qui en découleraient.

FABULUS s'engage à exercer son activité en prenant toute garantie nécessaire au respect de la législation en matière de sécurité, d'hygiène et d'environnement, notamment le respect des normes sanitaires en vigueur. Au titre de son activité de restauration, il devra disposer de toutes les autorisations obligatoires et être titulaire notamment d'attestation de formation à jour en matière d'hygiène.

Il devra en outre, disposer en permanence de toutes les autorisations requises pour les activités exercées, de sorte que la responsabilité de ARCHEAGGLO ne puisse jamais être mise en cause.

Article 11.5 - Entretien, maintenance et réparation :

L'emplacement du domaine public mis à sa disposition (intégrant le parc de stationnement de 70 places), devra être entretenu en bon état et à ses frais exclusifs par FABULUS qui s'y oblige, de façon à toujours convenir parfaitement à l'usage auquel il est destiné.

Si le parc de stationnement de 70 places venait, pour une raison totalement indépendante de FABULUS, à être rendu impropre à sa destination, ARCHE AGGLO conservera à sa charge les frais de réfection totale ou de reconstruction de l'équipement.

FABULUS fera son affaire personnelle de l'état des boisements tant au stade de la réalisation du Projet que s'agissant de leur surveillance dans le cadre de l'exploitation de ses activités qu'il s'agisse des parties aménagées et non aménagées.

FABULUS ne pourra procéder et faire procéder à aucun travaux, ni aucun aménagement et ni à aucune déforestation sur l'emplacement mis à disposition, sans l'accord préalable d'ARCHEAGGLO sauf urgence avérée en matière de sécurité.

ARCHEAGGLO se réserve la faculté de contrôler et de constater tout manquement aux obligations de conservation et d'entretien du domaine public mis à la disposition de l'occupant.

ARCHEAGGLO adressera si nécessaire, une mise en demeure à FABULUS pour procéder, à ses frais, aux opérations d'entretien, maintenance ou réparation non réalisées et dont le manquement a été constaté. A défaut de les réaliser dans le délai convenu dans la mise en demeure, ARCHEAGGLO pourra exécuter ou faire exécuter d'office, ces opérations aux frais de FABULUS.

FABULUS devra laisser circuler les agents d'ARCHEAGGLO sur les emplacements occupés toutes les fois qu'il en sera requis.

FABULUS ne pourra prétendre à aucune réduction de redevance, indemnité ou autre droit quelconque pour les troubles de jouissance résultant des réparations, travaux d'entretien, quelle qu'en soit la nature, qui viendraient à être réalisés, par ARCHEAGGLO, sur le domaine public et ce quelle qu'en soit la durée, sauf en cas d'évènement entrant dans les hypothèses de force majeure (type catastrophe naturelle)

Article 11.6. – Surveillance des lieux :

La surveillance des lieux mis à disposition incombera exclusivement à FABULUS. ARCHEAGGLO ne saurait, en aucun cas, être tenue pour responsable de dommages subis par FABULUS et tout usager et tiers en raison d'un défaut de surveillance du site.

Article 11.7. – L'obligation d'information :

FABULUS a l'obligation d'informer, sans délai, ARCHEAGGLO de tout fait même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, dommage, détérioration, de nature à préjudicier le domaine public mis à sa disposition.

FABULUS a l'obligation de porter, par écrit, à la connaissance de ARCHEAGGLO, toute modification de sa forme ou de son objet.

Article 11.8. : Maitrise des Travaux

La Convention sera consentie en vue de la réalisation du Projet présenté par FABULUS lors de sa manifestation spontanée d'intérêt (**Annexe n°**).

ARCHEAGGLO n'aura ni la qualité de maître d'ouvrage, ni celle de maître d'œuvre, assistant ou délégataire des travaux réalisés par FABULUS.

Toutefois, FABULUS s'obligera à informer en temps réel l'autre partie de tous éléments y afférents et concède à ARCHEAGGLO un droit d'information permanent illimité et la visite du chantier et des installations à tout moment avec un délai de prévenance raisonnable (visites accompagnées de tout personne ayant à en connaître selon le propre jugement du ARCHEAGGLO).

FABULUS, seul responsable des travaux, s'engage à exercer son activité en prenant toutes les garanties nécessaires au respect de la sécurité et de l'environnement, et à se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment à ceux régissant ses activités, ainsi qu'aux dispositions prévues aux codes en vigueur.

Les travaux et constructions projetés par FABULUS devront recevoir l'accord d'ARCHEAGGLO en ce sens qu'ils devront respecter :

- les normes légales et réglementaires de toute sorte qui sont applicables
- le projet tel que proposé par FABULUS et accepté par ARCHEAGGLO avant sa mise en œuvre.

Toutefois, cet accord ne saurait être opposable à ARCHEAGGLO s'il advient que les éléments qui lui ont été soumis ne respectent pas le contenu de l'opération et les prescriptions légales et réglementaires ; seul un avenant ayant cette portée juridique.

Article 11.9 : Exécution et achèvement des travaux

Lors de l'exécution des travaux en site occupé, FABULUS devra prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des usagers du Domaine du Lac de Champos et s'adapter aux contraintes de site et d'activité.

En conséquence, l'organisation des travaux notamment les horaires, l'acheminement des matériaux, le bruit, seront adaptés à ce contexte.

Par ailleurs, après l'achèvement des travaux, FABULUS devra veiller à ce que tous les décombres, traces, dépôt de matériaux, gravats, etc. qui encombreraient le domaine public soient enlevés immédiatement.

ARTICLE 12 : AUTORISATIONS

La Convention ne vaudra pas autorisation d'urbanisme et ne dispensera pas d'en faire la demande si nécessaire.

FABULUS devra en outre disposer en permanence, de toutes les autorisations requises pour les activités exercées, de sorte que la responsabilité d'ARCHEAGGLO ne puisse jamais être mise en cause.

FABULUS s'obligera, pendant toute la durée de la Convention, à conserver en bon état d'entretien les constructions et ouvrages édifiés dont il gardera la jouissance et tous les aménagements qu'il y aura apportés.

FABULUS prendra à sa charge tous les impôts, contributions et taxes de toutes natures relatifs à la surface domaniale occupée, quelles que soient la nature et l'importance desdits impôts et taxes.

ARTICLE 13 : DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS

Chacune des Parties est responsable de l'exactitude et de la véracité des informations fournies à l'autre Partie et s'oblige à ne pas dissimuler une quelconque information de nature à porter atteinte aux droits de l'autre Partie au titre du Projet ou de la Convention.

FABULUS déclare :

- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en situation de faillite personnelle, de liquidation de biens, de redressement judiciaire, sauvegarde ou de cessation des paiements.

FABULUS développe, sous sa responsabilité, le Projet selon le processus fourni en Annexe 1 des présentes (ci-après le « **Projet** »).

Afin de tenir régulièrement informé ARCHEAGGLO de l'avancement du Projet, FABULUS organisera avec ce dernier, dès la signature de la Convention, des réunions d'information afin de lui présenter tous les éléments relatifs au développement et à l'avancée du Projet.

ARCHEAGGLO s'engage à collaborer en apportant à FABULUS toute contribution nécessaire à la réalisation du Projet. A cet effet, ARCHEAGGLO consent par la présente Convention, tous pouvoirs,

mandats et autorisations habilitant FABULUS à procéder à toutes études sur le terrain et à déposer toutes les demandes d'autorisations administratives nécessaires, sous la forme requise, qu'impliquent la construction et l'exploitation du projet.

ARTICLE 14 – RESPONSABILITE, DOMMAGES ET ASSURANCES :

Tous dommages causés par FABULUS au domaine public occupé, ou à ses dépendances, devront immédiatement être signalés à ARCHEAGGLO et être réparés par FABULUS à ses frais, sous peine de poursuites.

A défaut, ARCHEAGGLO pourra exécuter ou faire exécuter d'office les réparations aux frais de FABULUS.

FABULUS est le seul responsable de tous les dommages, directs ou indirects, quelle que soit leur nature, affectant tant le domaine public que les aménagements effectués par lui, qu'ils résultent de son occupation et/ou de ses activités, qu'ils soient causés par son fait, par le fait des personnes dont il doit répondre ou par les choses dont il a la garde, et ce, que le dommage soit subi par ARCHEAGGLO, par des tiers, ou par des usagers.

La surveillance des lieux mis à disposition incombe à FABULUS. ARCHEAGGLO est déchargée de toute responsabilité en cas d'effraction, déprédation, vol, perte, dommages pouvant intervenir sur les biens tant en période diurne que nocturne. Ainsi, ARCHEAGGLO ne saurait être tenue responsable pour quelconque dommage subi par un tiers lié notamment aux installations présentes sur les lieux mis à disposition et ce, durant toute la période d'occupation.

En conséquence, FABULUS est tenu de contracter, pendant la durée de la convention, toutes les assurances nécessaires pour couvrir les travaux entrepris et son activité à l'égard des tiers, des usagers; et devra en justifier à première demande d'ARCHEAGGLO. A défaut, la Convention pourra être résiliée, de plein droit, sans indemnité.

Fabulus devra contracter une ou plusieurs polices d'assurances garantissant en tous risques ses activités. FABULUS devra également souscrire une assurance couvrant sa responsabilité professionnelle, notamment contre les recours des voisins et des tiers.

ARTICLE 15 – FIN DE L'AUTORISATION :

A l'expiration de la Convention, pour quelle cause que ce soit, FABULUS ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement

Les constructions, ouvrages et installations édifiés, et tous travaux et aménagement effectués par le FABULUS resteront sa propriété pendant toute la durée de la Convention.

A l'échéance du terme et en cas de terminaison de la Convention pour quelque motif que ce soit :

- Les constructions, ouvrages et installations édifiées par FABULUS ainsi que tous les aménagements apportés par ce dernier, seront maintenus en place s'ils ont atteint le stade d'achèvement et deviendront de plein droit la propriété de ARCHEAGGLO sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater, et quittes de tous privilèges et hypothèques.

- Ceux qui n'auront pas atteint l'état d'achèvement ou dont l'état serait de nature à compromettre la sécurité des biens et des personnes seront démolis, soit par FABULUS, soit à ses frais par Arche Agglo. Dans un tel cas, ARCHEAGGLO pourra toutefois faire le choix de conserver les constructions, ouvrages et installations en l'état. Ces derniers deviendront alors sa pleine propriété

ARCHEAGGLO prendra les biens dont il s'agit dans l'état où ils se trouvent lors du transfert de propriété de sorte qu'il ne pourra exiger de FABULUS une remise **à neuf**.

S'il advient que la Convention est résiliée **du fait de FABULUS**, il supportera tous les frais de remise en état du site initial dont le démantèlement de ses installations à première demande du ARCHEAGGLO et si tel est la décision d'ARCHEAGGLO.

Toutefois, à titre dérogatoire, sur demande expresse d'ARCHEAGGLO notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au moins DEUX (2) ans avant l'expiration de la Convention ou en cas de résiliation anticipée au moins DEUX (2) mois avant la prise d'effet de ladite résiliation, ARCHEAGGLO pourra exiger de FABULUS de procéder au démantèlement de tous les ouvrages, équipements et aménagements et à la remise **en état initial** de l'Emprise.

A cet effet, les opérations de démolition, de démantèlement et de remise en état devront être achevées par FABULUS dans un délai de SIX (6) mois suivant la fin de la Convention pour quelque cause que ce soit. ARCHEAGGLO laissera à FABULUS la jouissance gratuite de l'Emprise d'occupation jusqu'à la fin de ce délai.

ARTICLE 16 – Résiliation de la Convention :

Aucune résiliation de la Convention ne saurait intervenir en dehors des prescriptions contractuelles.

Article 16.1- Résiliation pour tout motif d'intérêt général

La résiliation pour motif d'intérêt général devra être précédée d'un préavis de ARCHEAGGLO adapté au motif d'intérêt général selon le jugement d'ARCHEAGGLO, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans laquelle ARCHEAGGLO devra exposer les éléments qui justifient, en fait et en droit, qu'il n'est pas en mesure d'obvier ledit motif et ses conséquences sur la Convention pour préserver l'intérêt général.

S'il advient que cette résiliation cause à FABULUS un préjudice significatif, il pourra en justifier (chefs de préjudices et montant) auprès d'ARCHEAGGLO qui devra l'indemniser.

Les chefs de préjudices suivants sont d'ores et déjà admis dans leur principe par ARCHEAGGLO :

- Remboursement anticipé des investissements nécessaires à la réalisation du Projet pour leur valeur nette comptable au jour de la résiliation,
- Remboursement des sommes payées par FABULUS aux établissements financiers créanciers du fait d'une pénalité pour remboursement anticipé des emprunts souscrits pour financer la réalisation du Projet,
- Pénalités payées par FABULUS au titre de la résiliation de toute convention et tout contrat par lui souscrit pour l'exploitation de l'emprise d'occupation, sur la base d'une condamnation définitive,
- Remboursement des sommes payées par FABULUS du fait du démantèlement des constructions, ouvrages et installations qui ont atteint le stade d'achèvement dans l'hypothèse où ARCHEAGGLO en exige le démantèlement.

Article 16.2 - Résiliation pour faute de FABULUS

La présente convention est révoquée à tout moment par ARCHEAGGLO par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé, sans indemnité :

- soit pour non-respect des obligations définies dans la présente convention,
- soit pour troubles à l'ordre, la sécurité, la salubrité et/ou la tranquillité publics.

La résiliation sera effective à l'issue d'un délai de 1 mois suivant la notification de la lettre recommandée l'informant de la volonté d'ARCHEAGGLO de mettre fin à la présente convention. Durant cette période, FABULUS pourra présenter ses observations écrites ou orales. A défaut de présenter ses observations, de les présenter hors délais ou si celles-ci ne permettent pas à ARCHEAGGLO de s'assurer du rétablissement définitif de la situation, la résiliation deviendra effective.

Une mise en demeure, restée infructueuse pour non-paiement de la redevance (part fixe et part variable), entrainera une résiliation de la Convention pour faute de FABULUS.

La résiliation pour faute de FABULUS ne donnera lieu à aucune indemnité de part et d'autre.

Article 16.3 - Résiliation à l'initiative FABULUS

Dans le cas où FABULUS aurait décidé de ne plus utiliser l'emplacement mis à disposition avant l'expiration de la présente convention, il pourra résilier par lettre recommandée avec avis de réception, moyennant un préavis de trois mois.

FABULUS devra s'acquitter de la part fixe due au titre de la totalité de l'année en cours (étant précisé que toute année débutée est due) et la part variable *pro rata temporis*.

Cette résiliation ne donnera lieu à aucune indemnité de part et d'autre.

CHAPITRE 3 : AUTRES DISPOSITIONS DE LA CONVENTION NON SUBSTANTIELLES

ARTICLE 17 MODIFICATION CONTRACTUELLE - INTERPRETATION

Tout nouvel accord ou modification contractuelle devant remplacer en tout ou partie devra faire l'objet d'un avenant signé entre les Parties. Le fait pour l'une des Parties d'être en retard dans l'exercice de l'un quelconque de ses droits prévus dans la Convention, ou de ne pas exercer ceux-ci, ne sera pas considéré comme une renonciation à l'exercice des droits précités, que ce soit relativement à un fait passé ou futur.

ARTICLE 18 – LITIGES :

Pour toute difficulté d'application de la présente convention, et avant toute procédure contentieuse, les parties conviennent de recourir aux voies permettant un accord amiable.

Si aucun accord n'est trouvé, les parties conviennent d'attribuer la compétence de Juridiction au Tribunal Administratif territorialement compétent au moment du litige.

Pour l'exécution de la Convention, les Parties font élection de domicile en leur siège social tel que mentionné en tête des présentes. Chacune des Parties s'engage à informer sans délai l'autre Partie de toute modification du siège.

ARTICLE 19 : SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties conviennent qu'elles pourront choisir d'utiliser un procédé de signature électronique pour la signature de la Convention. Dans ce cas, chaque Partie reconnaît que la signature du Contrat par un procédé de signature électronique sera valable et l'engager au même titre qu'une signature manuscrite sur support papier. En outre, les Parties conviennent que chaque certificat de signature électronique généré, signé, échangé et conservé aura la même valeur probante devant les juridictions compétentes qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier.

Article 20 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la Convention, les Parties font élection de domicile en leur siège social tel que mentionné en tête des présentes. Chacune des Parties s'engage à informer sans délai l'autre Partie de toute modification du siège.

A MERCUROL-VEAUNE, le

Le Président,

Frédéric SAUSSET

Pour la société FABULUS,

Julien FAYOL