

GRAND CALAIS

Terres & Mers



Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers
76, Boulevard Gambetta – CS 40021
62101 CALAIS CEDEX

CONVENTION TYPE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

POUR

**LA GESTION ET L'EXPLOITATION DU BAR-RESTAURANT DE
L'AEROPORT INTERNATIONAL DE CALAIS-DUNKERQUE**

**CONVENTION D'OCCUPATION PRIVATIVE DU DOMAINE PUBLIC RELATIVE A LA GESTION ET
L'EXPLOITATION DU BAR-RESTAURANT DE L'AÉROPORT INTERNATIONAL DE CALAIS-DUNKERQUE**

Entre, d'une part

La Communauté d'Agglomération du Calais, Établissement Public de Coopération Intercommunal, représentée par sa Présidente, Madame Natacha BOUCHART, agissant en vertu de la décision n°2018-XX,

ci-après dénommée « Grand Calais Terres & Mers » ;

et, d'autre part,

La société.....
forme juridique.....
au capital social de
dont le siège social est à.....
immatriculée au registre du commerce et des sociétés de
sous le numéro
représentée par, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes, en qualité de
....., dûment habilité à cet effet par,

ci-après dénommé « l'occupant »

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention d'occupation du domaine public a pour objet la mise à disposition privative des espaces dévolus aux activités de bar-restaurant situés dans l'aérogare de l'Aéroport International de Calais-Dunkerque.

La convention définit les modalités suivant lesquelles Grand Calais Terres & Mers, propriétaire, confie à l'occupant qui l'accepte la jouissance des locaux du bar-restaurant de l'Aéroport International de Calais-Dunkerque.

Les espaces ci-après désignés, mis à disposition de l'occupant, relèvent du domaine public intercommunal, sans propriété commerciale. Aucune contestation ne pourra être admise à ce sujet. La législation applicable aux baux commerciaux ne saurait recevoir application dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 2 – CONDITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX OCCUPATIONS PRIVATIVES DU DOMAINE PUBLIC

ARTICLE 2.1 – CARACTÈRE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

La présente convention d'occupation du domaine public est accordée à

L'autorisation ainsi délivrée est personnelle et non transmissible. L'occupant ne peut en aucun cas la céder à des tiers, pour quelque motif que ce soit. Toute sous-location est strictement interdite.

ARTICLE 2.2 – OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

La présente convention, portant sur une occupation du domaine public, ne peut ouvrir au profit de l'occupant de droit quelconque lui donnant bénéfice de la législation sur la propriété commerciale.

Ainsi :

- La présente convention ne confère à l'occupant aucun droit à la propriété commerciale, ni à une indemnité d'éviction ;
- Les stipulations de la présente convention et de tout document y afférent, telles que ses éventuelles annexes, sont d'interprétation restrictive ;
- Les usages et pratiques liés à l'exercice d'une activité commerciale ne peuvent être valablement opposés à Grand Calais Terres & Mers. La convention ne donne en particulier à l'occupant aucun droit de maintien dans les lieux et/ou quelque autre droit après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit ;
- La mise à disposition est par nature précaire et révocable. Grand Calais Terres & Mers peut donc la suspendre ou y mettre fin suivant les conditions de l'article 18 de la présente convention.

ARTICLE 3 – DÉSIGNATION DES LOCAUX ET DU MATÉRIEL

La description des locaux et le matériel (mobilier, matériels de cuisson, de service, de vaisselle, etc.) mis à disposition de l'occupant par Grand Calais Terres & Mers est repris en annexes 1 et 2 à la présente convention.

Cette description est susceptible d'être modifiée en fonction de l'évolution des normes, règlements et éventuels travaux d'aménagement. Les annexes relatives à la description des locaux et du matériel mis à disposition de l'occupation seront modifiées en conséquence, par voie d'avenant.

Les matériels et équipements de l'espace bar, restaurant et espaces de services, y compris le mobilier telles que les tables, sièges ou assises, sont fournis par Grand Calais Terres & Mers et demeurent sa propriété.

Tout matériel ou équipement supplémentaire aménagé par l'occupant devra respecter les normes professionnelles applicables à l'exercice de ses activités, et être agréé par Grand Calais Terres & Mers.

ARTICLE 4 – CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'USAGE DES LOCAUX

L'occupant s'engage à jouir des lieux mis à disposition paisiblement, sans y faire ni souffrir qu'il y soit fait des dégradations. Il assure le maintien des lieux en bon état d'entretien et de réparation locative et doit les restituer tels en fin de contrat.

Il s'engage à ce titre à exercer ses activités selon les règles et les usages liés à ses activités et respecte les obligations d'hygiène et de sécurité qui en découlent. Il s'engage à respecter, en toute circonstance, les lois et règlements se rapportant tant à l'occupation privative des lieux qu'aux activités autorisées.

Il est interdit à l'occupant d'utiliser les installations et équipements mis à sa disposition à des fins commerciales autres que celles prévues à la présente convention, sauf accord exprès et écrit de Grand Calais Terres & Mers.

Il est également interdit à l'occupant d'utiliser des locaux autres que ceux énumérés dans le descriptif des locaux, sauf autorisation expresse et écrite de Grand Calais Terres & Mers.

L'occupant doit gérer personnellement l'exploitation des espaces et ne prend à son service que des personnes de bonne moralité.

Pour des motifs de police et de moralité publique, Grand Calais Terres & Mers se réserve le droit d'exiger, sans que sa responsabilité puisse se trouver engagée, la suspension ou le renvoi de toute personne attachée aux locaux mis à disposition dont l'attitude donnerait lieu à des plaintes ou représenterait un manquement grave à l'obligation de bonne conduite des personnels.

L'occupant doit veiller attentivement à ce que le bon ordre et la décence publique soient respectés. Il doit tenir compte des observations que serait amenée à lui présenter la direction de l'équipement aéroportuaire ou son représentant.

L'occupant doit disposer en permanence de toutes les autorisations administratives, licences et autres pièces nécessaires à l'exercice de ses activités et s'oblige à les respecter. Il devra en justifier à

première demande, de sorte que la responsabilité de Grand Calais Terres & Mers ne puisse jamais être mise en cause, à quelque titre que ce soit.

Grand Calais Terres & Mers peut effectuer ou faire effectuer, à tout moment et par tout moyen nécessaire, tout contrôle à l'effet de s'assurer, notamment, des conditions d'occupation et d'utilisation des lieux ainsi que de la bonne disposition par l'occupant des autorisations, licences et pièces sus-évoquées.

L'occupant s'engage à porter sans délai à la connaissance de Grand Calais Terres & Mers tout fait qu'il soit susceptible de porter atteinte au respect de ses obligations, ou susceptible de porter atteinte aux droits de Grand Calais Terres & Mers, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public et/ou aux droits de Grand Calais Terres & Mers.

ARTICLE 5 – ACTIVITÉS AUTORISÉES ET CONDITIONS D'EXERCICE

ARTICLE 5.1 – DESTINATION DES LOCAUX

Dans le cadre de la mise à disposition, l'occupant pourra exercer dans les lieux :

1. Le commerce de restauration, pour lequel il est titulaire d'une licence restaurant.

Les prestations réalisées par l'occupant et la tarification appliquée par lui correspondent notamment aux activités suivantes :

- Restauration traditionnelle ;
- Restauration rapide ;
- Restauration de clubs ou associations à l'occasion d'événements ou manifestations particuliers ;
- Restauration à thème pour soirée ou période événementielles.

2. Le commerce de débitant de boissons permanent à consommer sur place

La vente et la consommation des cinq groupes de boissons est autorisée, dans les conditions fixées aux articles L 3321-1 et L 3331-1 du Code de la Santé Publique et dépendamment des licences dont l'occupant est titulaire.

Conformément aux dispositions de l'article L 3331-2 du Code de la Santé Publique, **si l'occupant n'est titulaire d'aucune licence de débit de boissons à consommer sur place, il ne pourra procéder, en vertu de sa licence restaurant, qu'à la vente pour consommer sur place de toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.**

ARTICLE 5.2 – PRIX, TARIFS ET CONDITIONS DE VENTE

L'offre commerciale envisagée par l'occupant, comprenant descriptif des services et de l'offre de produits ainsi que le détail de la gamme de prix et tarifs, a été présentée à Grand Calais Terres & Mers et figure en annexe 3 de la présente convention. Toute modification substantielle sera présentée, pour avis, par l'occupant à Grand Calais Terres & Mers.

Les prix et tarifs sont affichés en permanence et de manière apparente à l'intérieur des locaux confiés à l'occupant.

L'occupant est tenu de remettre à tout client un ticket délivré par une caisse enregistreuse d'un modèle agréé.

En cas de fraude avérée de la part de l'occupant, l'autorisation d'occupation du domaine public pourra être résiliée de plein droit, sans exclure pour Grand Calais Terres & Mers la possibilité de poursuivre l'occupant en demande de dommages-intérêts.

L'occupant est tenu d'accepter au minimum les règlements effectués par la clientèle au moyen d'espèces et de cartes bancaires. Il sera libre d'accepter tout autre moyen de paiement, tels que les règlements par chèque, tickets restaurant, chèque déjeuner ou chèque vacances.

ARTICLE 5.3 – PERSONNEL DE L'OCCUPANT

L'occupant a précisé à Grand Calais Terres & Mers le nombre et la composition type de l'équipe intervenant sur place, ainsi que le poste et la responsabilité de chacun et les moyens qu'il met en œuvre pour satisfaire la clientèle. Ces éléments sont repris en annexe 4 de la présente convention.

Toute modification substantielle apportée à ces éléments devra faire l'objet d'une information préalable de l'occupant à Grand Calais Terres & Mers.

L'occupant pourra être amené à communiquer, à première demande, le plan de travail de son personnel à Grand Calais Terres & Mers, notamment pour des raisons de sécurité relatives à l'accessibilité au site.

L'occupant doit être présent ou représenté en permanence, afin de prendre toute décision urgente qui s'avèrerait nécessaire et dont il demeure entièrement responsable.

L'occupant s'engage à fournir à Grand Calais Terres & Mers, à première demande, les attestations des organismes sociaux pour tous les employés amenés à intervenir.

L'occupant et son personnel sont tenus de se conformer à toutes les consignes de sécurité qui peuvent leur être données. Grand Calais Terres & Mers pourra exiger, dans l'intérêt de l'exploitation de l'Aéroport International de Calais-Dunkerque, le départ ou le remplacement de tout employé dont le comportement ou la tenue, dans l'exercice de ses fonctions, serait susceptible de lui porter préjudice, à titre quelconque.

ARTICLE 5.4 – RÉCLAMATIONS ET SUGGESTIONS DES CLIENTS

L'occupant est libre de recueillir, par tout procédé de son choix, les appréciations de ses clients.

Grand Calais Terres & Mers se réserve la faculté de procéder directement à ce recueil d'appréciations, par le procédé de son choix et à tout moment, ou de demander à l'occupant le résultat des appréciations qu'il a pu recueillir à son initiative.

ARTICLE 5.5 – HORAIRES D'OUVERTURE DU BAR-RESTAURANT

L'occupant s'engage à tenir les espaces mis à disposition et à assurer une activité de bar-restaurant les midis et soirs, en tenant compte du rythme d'ouverture et de la fréquentation de l'Aéroport International de Calais-Dunkerque.

Il s'engage par ailleurs à assurer une activité de service de boissons et de restauration légère (« grignoterie ») en journée, en sus de son activité de restauration traditionnelle les midis et soirs.

Les horaires d'ouverture au public des espaces mis à disposition, tels que proposés par l'occupant à Grand Calais Terres & Mers et durant lesquels s'engage à assurer ses services commerciaux, sont repris en annexe 5 de la présente convention.

ARTICLE 5.6 – ANIMATION DES LIEUX

ARTICLE 5.6.1 – ORGANISATION D'ANIMATIONS AU SEIN DES ESPACES

Pendant les heures d'ouverture de l'Aéroport International de Calais-Dunkerque, l'occupant pourra mettre en place des animations particulières destinées à promouvoir son activité de bar-restaurant, ou afin d'accompagner des événements et manifestations organisées sur la plateforme aéroportuaire (soirées ou semaines thématiques, etc.).

Les animations que l'occupant souhaite organiser de façon régulière (*exemple : soirée thématique organisée mensuellement*) sont détaillées dans le plan de communication repris en annexe 6 de la présente convention.

L'occupant reste libre d'organiser des animations spécifiques à l'occasion d'une manifestation organisée sur la plateforme aéroportuaire, même si cette animation du bar-restaurant n'est pas expressément prévue au plan de communication remis par l'occupant.

Dans ce cas, il informera préalablement Grand Calais Terres & Mers de son intention, qui pourra s'y opposer, notamment si l'animation envisagée est susceptible de lui porter préjudice, à titre quelconque, de perturber le fonctionnement de l'Aéroport International de Calais-Dunkerque, ou de constituer un trouble à la sécurité ou à l'ordre public.

Il est rappelé que la responsabilité de Grand Calais Terres & Mers ne pourra être engagée, notamment dans les cas où les animations organisées par l'occupant présentent un trouble à l'ordre public, de quelque forme que ce soit, l'occupant restant pleinement responsable des animations organisées au sein des espaces mis à disposition.

ARTICLE 5.6.1 – DIFFUSION PUBLIQUE DE MUSIQUE ET D'ENREGISTREMENTS SONORES

Pendant les heures d'ouverture du bar-restaurant, l'occupant est autorisé à diffuser une animation sonore ou musicale au sein des locaux mis à disposition, à la condition que l'intensité du son reste modérée.

Grand Calais Terres & Mers se réserve le droit de vérifier les programmes musicaux ou autres programmes diffusés par l'occupant, qui devra se plier aux éventuelles remarques ou injonctions qui lui seraient faites à cet égard.

En outre, l'occupant reste pleinement responsable de la programmation diffusée au public au sein des espaces mis à disposition, et la responsabilité de Grand Calais Terres & Mers ne saurait être recherchée en cas de litige relatif à cette programmation ou à sa diffusion en public.

À cet effet, l'occupant fera son affaire de toute autorisation de diffusion à obtenir et s'acquittera des éventuelles redevances et autres droits nécessaires à la diffusion publique de musique et enregistrements sonores auprès des organismes compétents, telles la Société des Auteurs,

Compositeurs et Éditeurs de Musique (SACEM) ou la Société des Auteurs et Compositeurs Dramatiques (SACD).

ARTICLE 5.7 – EXCLUSIVITÉ

L'occupant dispose de l'exclusivité de l'occupation des locaux attribués et pour l'exercice des activités prévues à la présente convention.

Cependant, sur certaines parties des locaux et pour des cas très ponctuels et limités dans le temps (événements, manifestations diverses), Grand Calais Terres & Mers peut apporter dérogation à ce principe d'exclusivité, après information et accord avec l'occupant.

ARTICLE 5.8 – SOUS-TRAITANCE

Toute sous-traitance des activités objet de la présente convention est interdite, sauf autorisation expresse et écrite de Grand Calais Terres & Mers.

Par ailleurs, toute cession de l'activité, fut-elle partielle, et tout changement d'occupant sont interdits à défaut d'autorisation expresse et écrite de Grand Calais Terres & Mers.

ARTICLE 5.9 – CONDITION D'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ

Ainsi que stipulé à l'article 4 de la présente convention, l'occupant doit disposer en permanence de toutes les autorisations administratives, licences et autres pièces nécessaires à l'exercice de ses activités et s'oblige à les respecter. Il devra en justifier à première demande, de sorte que la responsabilité de Grand Calais Terres & Mers ne puisse jamais être mise en cause, à quelque titre que ce soit.

Par ailleurs, l'occupant assurera l'entière organisation de l'activité de restauration et, le cas échéant, de l'activité de débit de boissons à consommer sur place (en application des licences dont il est titulaire).

Il doit se conformer à la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne l'exercice de ces activités. De même, il se doit de respecter les lois et règlements en vigueur sur les dépôts de matières dangereuses.

L'occupant s'acquitte directement ou, le cas échéant, rembourse à Grand Calais Terres & Mers les impôts, droits et taxes, actuels ou futurs, établis par l'État et les collectivités territoriales du fait des espaces occupés et de l'exploitation qui lui est confiée.

Il est rappelé que les espaces confiés sont des espaces non-fumeurs, de même que l'ensemble des espaces intérieurs de l'Aéroport International de Calais-Dunkerque, conformément à la législation en vigueur. Il appartient à l'occupant et à son personnel de s'assurer du respect de la législation en la matière, et d'assurer l'affichage nécessaire.

ARTICLE 6 – SÉCURITÉ ET SURVEILLANCE

ARTICLE 6.1 – PARTICIPATION À LA SÉCURITÉ DE L'AÉROPORT

L'Aéroport International de Calais-Dunkerque est considéré comme un seul établissement recevant du public (ERP).

Le responsable de la sécurité de l'aéroport est le directeur de ce dernier, ou son représentant.

L'occupant s'engage, ainsi que l'ensemble de son personnel :

- à respecter toutes les procédures de sécurité, et à participer aux exercices de sécurité ;
- à laisser libre l'accès de chacun des locaux mis à sa disposition au directeur de l'aéroport ou au personnel de Grand Calais Terres & Mers, qui disposera des clefs des locaux.

ARTICLE 6.2 – SURVEILLANCE

L'occupant fera son affaire personnelle de la surveillance des locaux.

La responsabilité de Grand Calais Terres & Mers ne pourra en aucun cas être recherchée en cas de vol ou détournement dont l'occupant pourrait être victime dans les locaux occupés.

ARTICLE 7 – AFFICHAGE ET PUBLICITÉ

L'affichage ou la publicité au sein de l'aérogare est autorisée, sur accord préalable de Grand Calais Terres & Mers. L'occupant doit toutefois se conformer à toutes les réglementations applicables en la matière, à ses frais, risques et périls exclusifs.

ARTICLE 8 – ACCÈS À L'ÉQUIPEMENT

L'occupant, son personnel et la clientèle ne peuvent avoir accès aux aires réservées aux aéronefs ni aux espaces de l'Aéroport International de Calais-Dunkerque dont l'accès est restreint ou réglementé, sauf cas particulier (événement justifiant l'accès à certaines zones, etc.) et après accord exprès de Grand Calais Terres & Mers.

L'entrée dans les locaux par les clients n'est autorisée que par l'entrée principale des espaces mis à disposition, située dans l'aérogare.

Si, du fait de ses activités, l'occupant est amené à maintenir l'accès du public aux espaces mis à disposition, et par conséquent l'accès du public à l'aérogare, en dehors des heures d'ouverture normales de l'aéroport, il s'engage à respecter l'ensemble des procédures et consignes mises en place pour la fermeture et la mise en sécurité du site (mise sous alarme, fermeture et verrouillage des accès, etc.).

La responsabilité de l'occupant pourra être recherchée si un incident survient sur le site de l'aéroport et que le non-respect, par lui ou son personnel, des procédures et consignes sus-évoquées est avéré.

La livraison des marchandises alimentaires ou de matériel d'équipement s'effectue par le ou les accès de service, et pourra être effectuée sous le contrôle de Grand Calais Terres & Mers.

Les sorties de marchandises et poubelles suivent les mêmes consignes.

ARTICLE 9 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est effectué sur les zones strictement prévues à cet effet, dans le respect des marquages, de la signalisation et des interdictions éventuelles (places réservées aux personnes handicapées, trottoirs, accès pompiers et secours, accès aux bornes d'incendie, etc.).

Toutefois, le stationnement momentané d'un véhicule, à des fins de livraison, en dehors des zones de stationnement prévues est autorisé, à la condition que ce stationnement ne perturbe pas le bon fonctionnement de l'équipement aéroportuaire ou ne constitue pas un risque pour la sûreté ou la sécurité (accès des secours, accès aux bornes d'incendie, etc.).

ARTICLE 10 – ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE D'APPLICATION

La présente convention est consentie pour une durée de trois (3) ans, à compter du 2018, avec jouissance des lieux par l'occupant à compter de cette date.

À l'expiration de cette période, la convention d'occupation continuera de s'appliquer pour des périodes successives d'une (1) année, à défaut de volonté contraire manifestée par l'une ou l'autre des parties et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, au moins trois mois avant la date anniversaire de la convention à compter de laquelle la reconduction sera tacite.

La durée d'application de la présente convention ne saurait excéder douze (12) ans, soit un maximum de neuf (9) reconductions d'une année. Au-delà de ces douze années, l'occupation ne pourra être reconduite que sous réserve de l'établissement d'une nouvelle convention d'occupation.

À l'expiration de la convention, c'est-à-dire en cas de non reconduction ou à l'expiration de la période de douze ans sans qu'une nouvelle convention ne soit établie avec l'occupant, ce dernier devra libérer les lieux le jour de l'expiration de la convention, 17h00, au plus tard, ou dans les délais qui auront pu être fixés en accord avec Grand Calais Terres & Mers.

À défaut, l'occupant devra, pour chaque jour de retard, verser à Grand Calais Terres & Mers une indemnité égale à trois fois la redevance d'occupation quotidienne et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs, sans préjudice du droit pour Grand Calais Terres & Mers de recourir à toute procédure ou moyen coercitif à l'encontre de l'occupant.

ARTICLE 11 – ÉTAT DES LIEUX

ARTICLE 11.1 – ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

L'occupant prend les lieux en l'état dans lequel ils se trouvent à la date de son entrée en jouissance. À cette occasion est dressé un état des lieux contradictoire.

L'occupant déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux, pour les avoir visités, et les accepte en l'état, renonçant à réclamer une réduction de redevance, indemnité pour quelque motif que ce soit, même au cas d'erreur, défaut, non-conformité des lieux avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE 11.2 – ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

À l'expiration de la convention quel qu'en soit le motif, un récolement du matériel et une visite des lieux sont effectués par un représentant de Grand Calais Terres & Mers et par l'occupant ou son représentant, donnant lieu à la réalisation d'un état des lieux contradictoire.

Si des pertes de matériel appartenant à Grand Calais Terres & Mers ou des dégradations sont constatées, l'occupant est tenu de procéder à une remise en état des lieux et/ou du matériel, à ses frais, dans les trente (30) jours calendaires suivant la réalisation de l'état des lieux.

Passé ce délai de trente jours, les frais de remise en état seront prélevés sur le dépôt de garantie versé par l'occupant à l'occasion de l'entrée en vigueur de la présente convention. Le cas échéant, notamment si le montant du dépôt de garantie ne couvre pas l'intégralité des frais de remise en état, une partie de ces derniers pourra être facturée à l'occupant.

ARTICLE 12 – ENTRETIEN, RÉPARATION ET MISE EN ÉTAT DES ESPACES

L'occupant se doit de maintenir les espaces mis à disposition en bon état d'entretien et de réparation locative.

De façon générale, l'occupant ne pourra prétendre à aucune réduction de redevance, indemnité ou autre droit quelconque dans le cas de réparations, travaux d'intérêt public ou de mise en état ou autres interventions réalisés par Grand Calais Terres & Mers, quelle qu'en soit la durée, même si ces réparations, travaux ou interventions durent plus de quarante jours, Grand Calais Terres & Mers s'engageant cependant à les exécuter avec la plus grande diligence et en concertation avec l'occupant, sauf en cas d'urgence.

ARTICLE 12.1 – ENTRETIEN DES ESPACES

L'occupant assure la tenue en parfait état de propreté des espaces mis à disposition et de leurs abords immédiats, y compris ceux liés à l'évacuation des déchets ; il devra à ce titre respecter les règlements applicables en matière de tri, collecte et remisage des déchets, et procède à l'enlèvement de tous déchets, détritiques et objets quelconques dans ces espaces.

Durant les heures d'ouverture et de service, l'occupant devra maintenir l'espace de restauration ainsi que les parties communes libres de tout stockage de matériel ou d'emballages (cartons, casiers à bouteilles, etc.) et dans leur état de propreté.

L'occupant est tenu de prendre à sa charge :

- le nettoyage de l'ensemble des locaux et matériels mis à sa disposition, vitrages compris ;
- la désinsectisation des locaux mis à disposition, à titre préventif dans les conditions et délais fixés par la réglementation, et à titre curatif chaque fois que cela s'avèrera nécessaire ;
- l'entretien courant des installations et matériels mis à disposition ;
- l'évacuation des déchets liés à son occupation et ses activités.

Il s'assurera par ailleurs de la prise de toutes les dispositions nécessaires pour assurer les conditions d'hygiène attendues dans le cadre de ses activités et imposées par la réglementation sanitaire applicable auxdites activités.

Grand Calais Terres & Mers surveille l'exécution des prestations d'entretien. En cas de défaillance de l'occupant, tous les travaux d'entretien nécessaires seront effectués par Grand Calais Terres & Mers aux frais de l'occupant, après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet passé un délai de quatorze (14) jours calendaires.

ARTICLE 12.2 – RÉPARATIONS

L'occupant est tenu d'exécuter toutes les réparations dites locatives, à l'effet de conserver les lieux en bon état permanent d'occupation et d'usage, Grand Calais Terres & Mers conservant la charge des grosses réparations relatives au clos et au couvert, à l'exclusion des réparations consécutives à un manquement de l'occupant à ses propres obligations.

En cas de retard par l'occupant à exécuter ses obligations, Grand Calais Terres & Mers peut, après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception et restée en tout ou partie sans effet passé un délai de quatorze (14) jours calendaires, faire réaliser les réparations nécessaires, aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant et sous réserve de tous les autres droits et recours de Grand Calais Terres & Mers.

ARTICLE 12.3 – MISE EN ÉTAT DU FAIT DES LOIS ET RÈGLEMENTS

L'occupant effectuera, à ses frais exclusifs, tous les aménagements et modifications sur les matériels requis par une réglementation, présente ou future, sauf accord avec Grand Calais Terres & Mers.

La mise en conformité du bâtiment reste à la charge de Grand Calais Terres & Mers.

ARTICLE 13 – TRAVAUX

L'occupant ne peut procéder, sans l'accord préalable et écrit de Grand Calais Terres & Mers, à des travaux, aménagements, installations dans les locaux mis à disposition, étant précisé qu'en cas d'accord de Grand Calais Terres & Mers, ceux-ci devront être réalisés après obtention de tous les permis et autorisations nécessaires, tous plans et devis devant également être soumis à l'approbation préalable et écrite de Grand Calais Terres & Mers.

En conséquence, l'occupant ne doit pas opérer de démolition, construction, modification de la distribution des lieux, ni percer de mur sans autorisation préalable de Grand Calais Terres & Mers. Les aménagements intérieurs qui seraient autorisés par Grand Calais Terres & Mers à la demande de l'occupant seront exécutés aux frais de l'occupant, sous la direction et la surveillance de Grand Calais Terres & Mers.

Dans le cas où de nouveaux locaux de stockage seraient construits, l'occupant prend à sa charge l'aménagement et l'équipement intérieur.

Tous les travaux éventuels devront être réalisés dans le respect des dispositions légales et réglementations en vigueur.

L'occupant devra souscrire toutes les polices d'assurances nécessaires à la réalisation des travaux, s'assurer que tout intervenant dispose des qualifications professionnelles nécessaires et assurances requises, et en justifier à première demande écrite de Grand Calais Terres & Mers.

Dans un délai de quatorze (14) jours calendaires à compter de la fin des travaux, il est établi un état des lieux contradictoire auquel est annexé une série de plans d'exécution.

Tous les travaux, aménagements et installations deviennent, dès leur réalisation, la propriété de Grand Calais Terres & Mers, sans aucune indemnité au bénéfice de l'occupant, sauf accord avec Grand Calais Terres & Mers.

En fin de convention, l'occupant laissera, sans indemnité, les installations fixes et améliorations apportées par lui dans les lieux, sauf accord avec Grand Calais Terres & Mers.

ARTICLE 14 – FLUIDES

L'occupant prend à sa charge les frais relatifs à la fourniture d'énergie et de fluide, notamment pour ce qui concerne la fourniture d'électricité, de gaz, d'eau et le téléphone, pour lesquels il passe des contrats directs avec les concessionnaires et fournisseurs et dispose de compteurs individualisés.

Toutefois, considérant l'impossibilité technique de disposer d'un comptage particulier pour la fourniture d'une partie du chauffage, cette fourniture fait l'objet d'une facturation de charges intégrées aux charges récupérables accessoires à la redevance d'occupation.

ARTICLE 15 – INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES ET CHAUFFERIE

L'occupant s'engage à maintenir en permanence la conformité de ses installations électriques et de la chaufferie, et fournit à Grand Calais Terres & Mers, sur sa demande, les avis de contrôle périodiques effectués par des organismes agréés (les frais inhérents à la réalisation de ces contrôles étant à la charge de l'occupant pour les locaux mis à sa disposition).

ARTICLE 16 - ASSURANCES

L'occupant fera garantir, par l'assureur de son choix :

- les meubles, objets, mobiliers, matériels, marchandises, ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe contre les risques suivants, sans que cette énumération ne soit exhaustive : l'incendie, l'explosion, la foudre, les tempêtes, ouragans, grêles, le dégât des eaux, le vol y compris les détériorations immobilières, les actes de vandalisme, les attentats, les catastrophes naturelles ;
- sa responsabilité vis-à-vis du bailleur, Grand Calais Terres & Mers, notamment en application des articles 1732 et suivants du Code Civil, avec extension à la responsabilité dite « pertes de loyers et/ou de redevances », à concurrence de celles-ci pour un minimum de deux années de loyers et/ou redevances ;
- sa responsabilité civile en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers du fait des biens et locaux qu'il détient ou occupe, de ses activités et de son personnel avec extension pour ses activités professionnelles au risque d'intoxication alimentaire.

Le preneur (occupant) s'engage à faire insérer dans ses contrats une clause stipulant que les assureurs sont tenus de prévenir le bailleur (Grand Calais Terres & Mers) dès lors qu'ils procéderont au recouvrement des primes dans les conditions prévues à l'article L 113-3 du Code des Assurances, et ce dès l'envoi de la lettre recommandée au preneur (occupant).

En vue de vérifier l'exécution des stipulations sus-évoquées, l'occupant – en qualité de preneur – devra adresser à Grand Calais Terres & Mers – bailleur –, avant la prise de possession des locaux, une ou des attestation(s) d'assurance(s) justifiant des garanties demandées ci-avant et du paiement des cotisations y afférentes.

Pendant toute la durée de l'occupation, l'occupant devra justifier de la validité des contrats à toutes réquisitions de Grand Calais Terres & Mers.

ARTICLE 17 – DISPOSITIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 17.1 – REDEVANCE D'OCCUPATION

L'occupation des locaux mis à disposition par Grand Calais Terres & Mers est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de mille deux cent euros hors taxes (1 200 € HT/an).

Cette redevance sera facturée mensuellement à l'occupant, soit une redevance d'occupation mensuelle de cent euros hors taxes (100 € HT / mois). La facturation sera effectuée à terme à échoir.

Le montant de la redevance sera révisé automatiquement et de plein droit, sans que soit accomplie aucune formalité, au 1^{er} janvier de chaque année, sur la base de la variation de l'indice national du coût de la construction (ICC). L'indice de base retenu est l'indice ICC du 4^{ème} trimestre 2017, valeur : 1 667.

Le montant de la redevance révisée est obtenu en appliquant la formule suivante :

$$R = R_0 \times (ICC / ICC_0)$$

dans laquelle :

- **R** est le montant de la redevance révisée ;
- **R₀** est le montant de la redevance indiqué au présent paragraphe et établi sur la base des conditions économiques du mois 0, correspondant au mois d'entrée en vigueur de la présente convention ;
- **ICC** est l'indice du coût de la construction, établi par l'INSEE sous le numéro 000008630, dont la valeur est celle du dernier indice publié au moment de la révision de la redevance ;
- **ICC₀** est l'indice du coût de la construction dont la valeur est établie au mois 0 (indice ICC du 4^{ème} trimestre 2017, valeur : 1 667).

ARTICLE 17.2 – REDEVANCE VARIABLE INDEXÉE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES

A compter de l'entrée en troisième année d'occupation, et accessoirement à la redevance d'occupation prévue à l'article 17.1, l'occupant s'engage à s'acquitter d'une redevance variable indexée sur le chiffre d'affaire de l'année N-1.

Cette redevance variable correspondra à 1% du chiffre d'affaire réalisé en année N-1, dans une limite maximum de 4 000 euros.

A ce titre, l'occupant produira à Grand Calais Terres & Mers, au plus tard durant le 1^{er} semestre de l'année n+1, l'ensemble des éléments nécessaires au contrôle de l'assiette du chiffre d'affaires annuel.

Ces éléments sont notamment constitués par le bilan, le compte de résultat, le tableau des amortissements et tous les éléments analytiques et statistiques relatifs à l'exploitation objet de la présente convention, tels que le nombre de repas servis et l'évolution des frais fixes.

Cette redevance variable sera facturée annuellement, sur la base des éléments nécessaires au contrôle de l'assiette du chiffre d'affaires évoqués ci-dessus.

ARTICLE 17.3 – CHARGES

Accessoirement à la redevance, l'occupant remboursera à Grand Calais Terres & Mers, à titre de charges récupérables, les sommes dûment justifiées qui seront exigibles en contrepartie, notamment :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments des locaux mis à disposition ;
- les taxes locatives qui correspondent à des services dont l'occupant profite directement.

Ces services et taxes locatives incluent, sans que cette liste soit limitative, les charges communes (nettoyage et entretien des parties communes, fourniture d'eau pour les sanitaires situés dans l'aérogare, etc.), et la quote-part relative au chauffage des lieux mis à disposition.

Les charges récupérables feront l'objet de provisions périodiques, payable en même temps que la redevance d'occupation, et pourront faire l'objet d'une régularisation annuelle.

Le montant de ces charges récupérables est estimé à cent euros par mois (100 € /mois). Ce montant pourra être modifié et ajusté au cours de la période d'occupation, notamment en fonction de la régularisation annuelle.

ARTICLE 17.4 – INTÉRÊTS

Tout retard dans le règlement des sommes dues par l'occupant à Grand Calais Terres & Mers entraînera de plein droit l'application d'intérêts moratoires, sous réserve de tous autres droits et recours.

Le taux des intérêts moratoire est égal à une fois et demie le taux de l'intérêt légal en vigueur.

ARTICLE 17.5 – DÉPÔT DE GARANTIE

L'exécution régulière de la convention et des obligations qui en découlent par l'occupant est garantie, pour toute la durée d'application de la convention, par un dépôt de fonds de trois mille euros (3 000 €), que l'occupant versera à l'occasion de son entrée en jouissance des locaux mis à disposition et de l'entrée en vigueur de la présente convention.

Le versement sera effectué par l'occupant à réception du titre de recettes qui sera émis par la Trésorerie Principale de Calais, et sera encaissé.

À l'expiration de la convention d'occupation quel qu'en soit le motif, ce dépôt de garantie est restitué à l'occupant après réalisation de l'état des lieux de sortie, dans l'hypothèse où ce dernier est conforme à celui établi à l'occasion de l'entrée de l'occupant dans les lieux.

Dans le cas contraire, notamment en cas de manquement de l'occupant à ses obligations d'entretien ou de réparation locative des locaux et du matériel mis à disposition, Grand Calais Terres & Mers se réserve le droit de prélever tout ou partie du dépôt de garantie afin de procéder à la remise en état des locaux et du matériel.

ARTICLE 17.6 – IMPÔTS ET TAXES

L'occupant fera son affaire du règlement, à leur date d'exigibilité, de tous les droits, impôts et taxes, actuels ou futurs, à sa charge du fait de la présente convention. Il en justifie à première demande de Grand Calais Terres & Mers, en particulier à expiration de la présente convention.

Toute somme due à un titre quelconque par l'occupant dans le cadre du présent contrat, de leurs suites et conséquences s'entend hors tous droits et taxes en sus à la charge de l'occupant et ce quel que soit le redevable légal.

ARTICLE 18 – RÉSILIATION ANTICIPÉE DE LA CONVENTION

ARTICLE 18.1 – RÉSILIATION DE LA CONVENTION PAR GRAND CALAIS TERRES & MERS

ARTICLE 18.1.1 – RÉSILIATION DE LA CONVENTION DU FAIT DE L'OCCUPANT

En cas de non-respect des obligations découlant de la présente convention par l'occupant, ou de méconnaissance de ses obligations en matière d'ordre public, de sécurité ou d'hygiène, et en dehors des cas de force majeure, Grand Calais Terres & Mers pourra procéder à la résiliation de la présente convention, après mise en demeure dûment motivée et notifiée à l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet après un délai de trois mois.

Sont notamment considérés comme faute ou manquement de l'occupant les éléments suivants :

- perte de la licence restaurant par l'occupant ;
- non-respect des obligations d'entretien et de réparation stipulées à la présente convention ;
- cession partielle ou totale de l'autorisation d'occupation ;
- non-paiement des redevances d'occupation ou charges récupérables ;
- utilisation des biens mis à disposition à des fins commerciales ou pour une destination autres que celle précisée à la présente convention ;
- abandon d'exploitation ou non-usage des biens mis à disposition pendant plus de deux mois, faute de justification d'un cas de force majeure par l'occupant ;
- désordre, scandale, infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'occupation des lieux et aux activités qui y sont exercées ;
- troubles graves occasionnés sur le site de l'Aéroport International de Calais-Dunkerque par l'occupant ou les personnes dont il est responsable.

Dans tous les cas visés au présent article, aucune indemnité ne sera due par Grand Calais Terres & Mers à l'occupant. Le dépôt de garantie visé à l'article 17.4 des présentes sera par ailleurs conservé par Grand Calais Terres & Mers à titre d'indemnité, sans préjudice de ses autres droits et recours.

Les redevances d'occupation payées d'avance par l'occupant resteront acquises par Grand Calais Terres & Mers, sans préjudice de son droit de poursuivre le paiement de toutes les sommes pouvant lui être dues.

ARTICLE 18.1.2 – RÉSILIATION DE LA CONVENTION POUR MOTIF D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Nonobstant la durée d'application de la convention prévue à l'article 10 des présentes, et étant observé que l'occupation du domaine public, par nature précaire et révocable, s'oppose à ce que l'occupant puisse invoquer à son profit le bénéfice des dispositions régissant les baux commerciaux, industriels ou artisanaux, la convention peut être résiliée par Grand Calais Terres & Mers pour motif d'intérêt général.

Le motif d'intérêt général peut notamment être invoqué dans les cas suivants :

- changement d'affectation de l'équipement ;
- impossibilité de fonctionnement de l'équipement ;
- éléments législatifs ou règlementaires entraînant l'impossibilité de poursuivre l'exploitation de l'équipement ;

étant précisé que le motif d'intérêt général ne peut être invoqué pour le remplacement de l'occupant par un nouvel occupant.

La décision de résiliation pour motif d'intérêt général est dûment motivée et notifiée à l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception, et n'est soumise à aucune obligation de préavis. Grand Calais Terres & Mers pourra cependant, à l'occasion de la notification de la décision de résiliation, préciser un délai de résiliation de la convention.

La résiliation de la convention pour motif d'intérêt général donne lieu au versement, par Grand Calais Terres & Mers à l'occupant, d'une indemnité égale à six mois de redevance d'occupation, et les redevances d'occupation que l'occupant aura pu payer d'avance lui seront restituées *pro rata temporis*.

ARTICLE 18.1.3 - MAINTIEN DE L'OCCUPANT DANS LES LIEUX

Dans les cas visés au présent article 18.1, l'occupant devra libérer les lieux mis à disposition à la première réquisition de Grand Calais Terres & Mers, en respectant les délais qui lui sont éventuellement donnés.

Si l'occupant ne libère pas les lieux dans les délais impartis, pour quelque cause que ce soit, il devra, pour chaque jour de retard, verser à Grand Calais Terres & Mers une indemnité égale à trois fois la redevance d'occupation quotidienne et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs, sans préjudice du droit pour Grand Calais Terres & Mers de recourir à toute procédure ou moyen coercitif à l'encontre de l'occupant.

ARTICLE 18.2 – RÉILIATION DE LA CONVENTION À L'INITIATIVE DE L'OCCUPANT

Nonobstant la durée d'application de la présente convention prévue à l'article 10, l'occupant pourra demander la résiliation de la convention de façon anticipée.

Sa demande de résiliation anticipée, dûment motivée, devra être notifiée à Grand Calais Terres & Mers par courrier recommandé avec accusé de réception dans le respect d'un délai de préavis de six mois. A défaut de volonté contraire manifestée par Grand Calais Terres & Mers, la demande de résiliation anticipée formulée par l'occupant prendra effet de plein droit passé le délai de préavis de six mois.

Les redevances payées par avance par l'occupant pourront être conservées par Grand Calais Terres & Mers.

Les parties conservent la possibilité de négocier des conditions particulières de résiliation anticipée.

L'occupant devra libérer les lieux à la date d'effet de la résiliation, 17h00, ou dans les délais qui auront pu être fixés en accord avec Grand Calais Terres & Mers.

Si l'occupant ne libère pas les lieux dans les délais impartis, pour quelque cause que ce soit, il devra, pour chaque jour de retard, verser à Grand Calais Terres & Mers une indemnité égale à trois fois la

redevance d'occupation quotidienne et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs, sans préjudice du droit pour Grand Calais Terres & Mers de recourir à toute procédure ou moyen coercitif à l'encontre de l'occupant.

ARTICLE 18.3 – AUTRES CAS DE RÉSILIATION DE PLEIN DROIT DE LA CONVENTION

Outre les cas de résiliation mentionnés au présent article, celle-ci sera également résiliée, de plein droit, dans les cas suivants :

- si la personne physique responsable perd, pour quelque raison et quelque moment que ce soit, la qualité de gérant de l'entité occupante ou en cas de décès du gérant, sauf à Grand Calais Terres & Mers d'accepter les offres qui peuvent lui être présentées par les héritiers ou ayants droit ou par une tierce personne physique pour la continuation de l'entité occupante ;
- en cas de règlement judiciaire ou de liquidation des biens de l'entité occupante ;
- en cas de dissolution de l'entité occupante ;
- en cas de destruction totale des lieux, en application de l'article 1722 du Code Civil ;

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire de l'entité occupante, Grand Calais Terres & Mers demeure propriétaire des immobilisations réalisées par celle-ci.

ARTICLE 19 – RENONCIATION À TOUT RECOURS

Sauf le cas de faute lourde de Grand Calais Terres & Mers dont la preuve sera apportée par l'occupant, ce dernier ne peut exercer aucun recours contre Grand Calais Terres & Mers à raison des conséquences, accidents et dommages, quels qu'ils soient, survenant à l'occupant, à son personnel, à ses fournisseurs, à ses prestataires ou à tous tiers quelconques intervenant pour leur compte ou pouvant se trouver dans les lieux objet de la présente convention et à ses biens.

L'occupant s'engage à garantir Grand Calais Terres & Mers contre tous recours, quels qu'ils soient, à la suite d'accident ou dommages causés par les personnes susvisées.

De même, Grand Calais Terres & Mers n'assumant, en aucun cas, la surveillance des locaux mis à disposition, est déchargée de toute responsabilité dans tous les cas d'effraction, de déprédation, de vol ou autre cause quelconque de perte ou de dommage survenant aux personnes et/ou biens.

Toutes les polices d'assurance comporteront une clause de renonciation à tout recours, tant de l'occupant que de ses assureurs, contre Grand Calais Terres & Mers.

ARTICLE 20 – AVENANTS

La présente convention ne peut être modifiée que par avenant signé par des personnes habilitées à cet effet par Grand Calais Terres & Mers et l'occupant.

Les éventuels avenants font partie de la présente convention et sont soumis à l'ensemble des stipulations qui la régissent.

La demande de modification de la présente convention est réalisée en la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et toutes les

conséquences qu'elle emporte. Dans un délai de deux mois suivant l'envoi de cette demande, l'autre partie peut y faire droit par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 21 – DIVERS

ARTICLE 21.1 – ENREGISTREMENT

Les frais de timbre, d'enregistrement et tous autres droits auxquels peut donner lieu la présente convention et ses suites ou conséquences sont à la charge de l'occupant.

ARTICLE 21.2 – AUTRES CONVENTIONS D'OCCUPATION PRIVATIVES DE GRAND CALAIS TERRES & MERS

L'occupant reste libre, s'il le désire, de présenter sa candidature à l'occasion de consultations lancées pour d'autres conventions d'occupation privative du domaine public de Grand Calais Terres & Mers et peut cumuler les conventions.

ARTICLE 21.3 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de ses suites ou conséquences, les parties font élection de domicile à leur adresse indiquée en tête des présentes.

ARTICLE 22 – RÈGLEMENT DES LITIGES

Toute difficulté rencontrée à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention et qui n'a pas pu faire l'objet d'un règlement amiable entre les parties est soumise au tribunal administratif territorialement compétent.

Fait à Calais, le

Pour l'occupant,
M.,

Pour Grand Calais Terres & Mers,
Natacha BOUCHART

..... (Président, gérant, etc.)

Sa Présidente