

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 26 avril 2019	N° 2019-233

Convocation du 19 avril 2019

Aujourd'hui vendredi 26 avril 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Bernard LE ROUX, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT
M. Michel VERNEJOUL à M. Alain ANZIANI
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON
M. Erick AOUIZERATE à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
Mme Cécile BARRIERE à M. Jacques BOUTEYRE
Mme Odile BLEIN à M. Max GUICHARD
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX
M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY
Mme Martine JARDINE à M. Jean TOUZEAU
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Chantal CHABBAT
M. Thierry MILLET à Mme Zeineb LOUNICI
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à M. Marc LAFOSSE
Mme Christine PEYRE à Mme Gladys THIEBAULT
M. Michel POIGNONEC à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
M. Alain SILVESTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE

EXCUSE(S) :

M. Patrick PUJOL.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Philippe FRAILE-MARTIN à Mme Maribel BERNARD à partir de 10h15

M. Alain TURBY à M. Max COLES à partir de 11h20
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 11h30
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON à partir de 11h45
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Dominique IRIART à partir de 11h55
M. Didier CAZABONNE à M. Guillaume GUARRIGUES à partir de 12h00
M. Marik FETOUH à Mme Laetitia JARTY-ROY à partir de 12h15
M. Alain CAZABONNE à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 12h20
M. Eric MARTIN à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h20
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA à partir de 12h25

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 26 avril 2019	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Bordeaux	N° 2019-233

Bordeaux - Bassins à flot - Convention d'occupation privative du domaine public avec la société Jellyfish - Décision - Autorisation

Monsieur Patrick PUJOL présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble (PAE) des Bassins à flot, le Grand Port Maritime de Bordeaux a confié à Bordeaux Métropole, par convention de transfert de gestion signée le 20 septembre 2018, la gestion d'une partie du pourtour des bassins à flot appartenant à son domaine public. La dalle du pertuis appartient plus largement à l'ensemble foncier dit de la plaque portuaire qui fait l'objet d'un projet de requalification de la part de Bordeaux Métropole et de la ville de Bordeaux entre 2018 et 2025.

La SARL Iboat souhaite développer ses activités, renforcer son attractivité touristique tout en appuyant son ancrage local et s'inscrire dans les mutations du territoire des Bassins à flot. L'IBoat s'est donc manifesté spontanément auprès de Bordeaux Métropole pour solliciter une autorisation d'occupation privative de la dalle du pertuis, située entre le bassin n°1 et le cours Henri Brunet à Bordeaux, pour une durée de 13 ans en vue d'aménager cet espace pour des activités culturelles, artistiques, sportives et de loisirs pouvant s'appuyer sur une exploitation commerciale.

La dalle du pertuis est un espace public central peu utilisé à ce jour dont le réel potentiel reste à exploiter à travers des projets d'animation porteurs.

Conformément aux nouvelles exigences de l'ordonnance du 19 avril 2017, codifiée aux articles L.2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, Bordeaux Métropole a publié le 10 octobre 2018 un avis de publicité n°18-141623 dans le Bulletin officiel des annonces des marchés publics et le journal Sud-Ouest.

Cette publicité avait pour objet de vérifier l'éventualité de toute autre manifestation d'intérêt concurrente pour l'occupation et l'utilisation privative à des fins d'activités culturelles, sportives, de loisirs et d'exploitation commerciale de la dalle du pertuis sur une surface de 3 460 m² environ.

Les conditions d'occupation et d'exploitation de la parcelle étaient les suivantes : pour une durée ferme de 13 ans sans possibilité de renouvellement et moyennant le paiement par l'Occupant d'une redevance annuelle comportant une partie fixe de 57.983,72 € HT calculée sur l'ensemble de la surface occupée en référence aux tarifs arrêtés par la délibération du 6 juillet 2018 n°2018-435 correspondant aux tarifs pour une occupation du sol ou des locaux commerciaux selon les éléments du projet. A ce montant s'ajoute une partie variable indexée sur le chiffre d'affaires HT, ne pouvant être inférieure à 1,5%.

Les personnes intéressées devaient retirer un dossier de procédure de sélection préalable, remis gratuitement jusqu'au 5 novembre 2018-16h00 et adresser le 12 novembre 2018 au plus tard une lettre de manifestation d'intérêt présentant succinctement leur projet.

En cas de manifestation d'intérêt dans les délais impartis, une procédure de sélection préalable ayant pour objet d'apporter les garanties exigibles en matière d'impartialité et de transparence aurait été mise en œuvre par Bordeaux Métropole dans les conditions prévues par le règlement fourni dans le dossier.

En l'absence de réception de lettre de manifestation d'intérêt dans les délais impartis, Bordeaux Métropole se réservait, conformément aux dispositions de l'article L. 2122-1-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, le droit de délivrer de gré à gré une autorisation d'occupation du domaine public à la SARL IBoat.

L'absence de toute manifestation d'intérêt pour une occupation et une exploitation privative à des fins d'activités culturelles, artistiques, sportives et de loisirs pouvant s'appuyer sur une exploitation commerciale ayant été dument constatée sur le registre de dépôt le 15 novembre 2018, un projet de convention d'occupation du domaine public répondant aux critères défini dans le cadre de la publicité susvisé, a été établi avec la société dédiée Jellyfish, mise en place par l'IBoat pour ce projet.

Ladite convention, telle que présentée en annexe de la présente délibération, définit les conditions d'occupation et d'exploitation de l'emprise concédée. Elle prévoit notamment la mise à disposition d'une emprise d'environ 3.905 m² pour une durée de 13 ans à compter de la date de signature de la convention. Pour tenir compte du phasage du projet, une emprise de 865m² environ sera consentie la première année, de la date de notification de la convention au 1/03/2020. L'ensemble de l'emprise sera mise à disposition à compter du 1/03/2020.

Le montant annuel de redevance comprend une partie fixe calculée et à actualiser selon les termes de la délibération du 6 juillet 2018 n°2018-435 ; recalée à partir des surfaces portées au permis de construire elle s'élève à 57.983,72 € HT. La part variable sera établie de la manière suivante : 1,5% du chiffre d'affaires HT jusqu'à 1M d'euros, 2% du chiffre d'affaires HT compris entre 1 et 1,5M et 3% du chiffre d'affaires HT au-delà de 3M d'euros. A titre indicatif selon les éléments prévisionnels, cela représentera une recette totale de 72.225 € HT environ pour la première année pleine d'exercice sur l'ensemble de l'emprise, pouvant atteindre 85.000 € HT annuels rapidement.

Le projet proposé présente une cohérence globale qui repose partiellement sur des installations terrestres, et se complète d'installations flottantes pour lesquelles une manifestation d'intérêt a été émise auprès du Grand Port Maritime de Bordeaux. La convention prévoit une durée de 3 ans pour mettre en œuvre l'intégralité du projet, au bout desquels les parties se rapprocheront pour envisager les suites à donner si le délai n'a pas été tenu, étant entendu que l'occupant ne pourra être tenu responsable si le Port n'a pas lancé les formalités de publicité nécessaires dans un délai compatible avec l'échéance.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment les articles L.2122-1 et suivants,

VU la délibération du conseil de Bordeaux Métropole n°2018-435 en date du 6 juillet 2018,

VU le projet de convention portant autorisation d'occupation privative du domaine public entre Bordeaux Métropole et la société Jellyfish en vue de l'occupation et de l'utilisation de la dalle du pertuis à Bordeaux en vue d'y accueillir des activités culturelles, artistiques, sportives et de loisirs pouvant s'appuyer sur une exploitation commerciale,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT que le projet de la société Jellyfish participe aux objectifs d'animation et de développement culturel et touristique sur le quartier, et qu'à des fins de bonne gestion il convient de définir les modalités de mise à disposition de la dalle du pertuis à ladite société,

DECIDE

Article 1 : Approuve les termes de la convention portant autorisation d'occupation privative du domaine public fluvial entre Bordeaux Métropole et la société Jellyfish en vue de l'aménagement lié à l'exploitation de la dalle du pertuis à Bordeaux pour y accueillir des activités culturelles, artistiques, sportives et de loisirs pouvant s'appuyer sur une exploitation commerciale.

Article 2 : Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer le projet de convention ci-annexé et tout document nécessaire au dossier.

Article 3 : La recette sera imputée sur les budget-chapitre-article et sous-fonction suivants : 05-70-70323-844.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 avril 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 30 AVRIL 2019	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 30 AVRIL 2019	le Vice-président,
	Monsieur Patrick PUJOL

NOTE D'INTENTION

I.B.OAT

NOM DU PROJET : JELLYFISH

De friche en laboratoire, de lieu de fabrique en espace intermédiaire de diffusion, l'Iboat s'est engagé depuis 7 ans dans une série très large d'expériences tendant à promouvoir de nouvelles formes et modalités d'actions artistiques et culturelle à la croisée de l'art, de la musique, du social, du sport, du tourisme et de l'urbain.

Maintenant, l'Iboat souhaite développer ses activités en phase avec le développement métropolitain, renforcer son attractivité touristique tout en appuyant son ancrage local et s'inscrire dans la nouvelle attractivité des Bassins à Flot, en proposant à la fois des activités terrestres et flottantes.

Afin de compléter l'offre culturelle et commerciale existante de l'Iboat, nous imaginons créer un véritable Hub de culture et de loisirs.

Pour cela nous envisageons l'aménagement de plusieurs espaces :

- La terrasse de l'Iboat ouverte du 1^{er} Avril au 31 Octobre, cette terrasse possède sa programmation dédiée.
- I Food : Une Guinguette Moderne ; pour accompagner l'expérience de loisirs et l'offre culturelle du site, un espace de restauration d'une capacité de 200 personnes est prévu à quai. Ce restaurant a été imaginé comme une canopée à l'esprit guinguette. légumes, fleurs comestibles et herbes fraîches produits par l'I Garden servent de matières premières pour l'élaboration d'une carte composée uniquement de produits frais et locaux. Ouverture prévue 7j/7 d'avril à octobre.
- I Garden : Des jardins partagés ; par le biais d'une cogestion avec AKEBIA, ce jardin assurera la production de vivres destinés à la guinguette et la mise à disposition de parcelles pour les riverains, les associations de quartiers, les écoles...à visée pédagogique.
- I Roller : Un rink à ciel ouvert, dédié à la glisse, en accès libre, ouverte toute l'année. Celle-ci permettra la pratique du roller «loisir», avec l'organisation de roller disco mais aussi plus «sportive» avec du roller derby et du rink hockey. Homologuée pour la pratique professionnelle, cette piste pourra accueillir à moyen terme des compétitions nationales.

NOTE D'INTENTION

I.B.OAT

NOM DU PROJET : JELLYFISH

- I Beach : Une piscine flottante et sa plage urbaine, ouverte d'avril à Octobre 6j/7, en accès payant.
Un lieu de détente estival singulier, composé d'une piscine flottante de 25 mètres et d'une plage de sable dotée de jeux d'eaux, transats et parasols, surveillée et accessible d'avril à octobre pour profiter d'une parenthèse relaxante en plein coeur de la ville.
- I Box : Une Barge artistique ; modules hébergés dans des containers, l'Ibox est la vitrine des activités culturelles de l'Iboat. Destiné à accueillir des résidences artistiques et devenir ainsi un véritable pôle régional de création, l'Ibox sera ouvert toute l'année.
- Un Bateau-Hotel ; résidence hôtelière flottante servant à l'accueil des artistes invités par le bateau lors de leurs temps de création mais aussi aux touristes sensibles à notre environnement.

L'ensemble de ces activités sera porté par une nouvelle SARL « Jellyfish » détenue à 51 % par l'Iboat.

Fait à Bordeaux le 20 Octobre 2018



**CONVENTION D'OCCUPATION PRIVATIVE DU DOMAINE
PUBLIC FLUVIAL GERE PAR BORDEAUX METROPOLE
ENTRE BORDEAUX METROPOLE ET LA SOCIETE JELLYFISH
EN VUE DE L'UTILISATION D'UN ESPACE
SITUE SUR LA DALLE DU PERTUIS
A BORDEAUX**

ENTRE :

BORDEAUX METROPOLE, représentée parConseil
métropolitain n° du reçue en Préfecture de la Gironde le
.....

ET :

La société Jellyfish ayant son siège
..... représentée par habilitée
aux fins des présentes par l'article

ci-après désignée « l'OCCUPANT »

PREAMBULE

Le Grand Port Maritime de Bordeaux a confié à BORDEAUX METROPOLE, par convention de transfert de gestion signée le 20 septembre 2018, la gestion d'une partie du pourtour des bassins à flot appartenant à son domaine public.

BORDEAUX METROPOLE ayant été saisie d'une intention de projet sur l'espace dit de la dalle du pertuis, après avoir conduit les formalités de publicité nécessaires et à l'issue de la procédure de sélection préalable décrite dans le règlement de consultation, a désigné la société Jellyfish comme attributaire d'une autorisation d'occupation du domaine public par délibération en date du 2019.

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{er} - OBJET

La présente convention a pour objet la mise à disposition d'un espace situé sur la « dalle du pertuis », au cœur du quartier des Bassins à flot à Bordeaux.

La présente convention établit les conditions d'occupation et d'utilisation de l'emprise du domaine public fluvial géré par BORDEAUX METROPOLE définie à l'article 2 et définit les relations contractuelles entre les parties.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

Mise à disposition d'une partie de la dalle du pertuis située au droit du bassin n°1, face à l'Iboat à BORDEAUX, entre le bassin et le cours Henri Brunet.

Surface mise à disposition : 3.905 m² environ, en deux étapes :

- une emprise de 865m² environ pour l'installation d'une terrasse de 369m² et ses espaces annexes au droit du bateau Iboat à compter de la notification de la présente convention jusqu'au 1/03/2020 ;
- puis la totalité de l'emprise à partir du 1/03/2020.

L'espace mis à disposition est situé au cœur d'un quartier émergent constitué de logements, commerces, entreprises, restaurants, hôtels, établissements à vocation culturelle. La dalle du pertuis appartient plus largement à l'ensemble foncier dit de la plaque portuaire, qui fait l'objet d'un projet de requalification de la part de BORDEAUX METROPOLE et de la ville de Bordeaux entre 2018 et 2025 dans le cadre du Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) des Bassins à flot. Ce site à forte valeur patrimoniale est compris dans le périmètre de l'Organisation des nations unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO) et conserve des traces des activités industrialo-portuaires anciennes et des installations portuaires encore liées à l'activité des bassins. (Annexe 1 : Projet de requalification de la promenade du bassin n°1 – document consultable au Pôle territorial de Bordeaux – Direction développement urbain).

Un descriptif de l'espace dans son état initial est fourni (dossier d'informations sur l'état initial du site annexe 2 – document consultable au Pôle territorial de Bordeaux – Direction développement urbain).

ARTICLE 3 - PRISE D'EFFET - DUREE

La présente convention prendra effet à compter de sa notification à l'OCCUPANT pour une durée de 13 ans, de date à date, compte tenu des investissements que s'engage à réaliser l'OCCUPANT dans le respect des dispositions de la présente convention.

A l'issue de cette convention, si BORDEAUX METROPOLE souhaite à nouveau mettre à disposition le site, une nouvelle procédure de publicité et de mise en concurrence sera diligentée conformément aux dispositions de l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX

4.1 - L'OCCUPANT déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux et les accepter en l'état, renonçant à réclamer une réduction de redevance, indemnité, pour quelque motif que ce soit, notamment en cas d'erreur, défaut, non-conformité des lieux avec une réglementation quelconque ou vices cachés.

4.2 - Un état des lieux contradictoire d'entrée sera réalisé, lors de la remise des ouvrages et avant tout aménagement de l'espace par L'OCCUPANT.

4.3 - Un état des lieux contradictoire de sortie sera réalisé au terme de la convention.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

5.1 - Droit applicable

Le présent contrat est conclu sous le régime des occupations temporaires du domaine public régi par le code général de la propriété des personnes publiques.

La présente convention n'est pas constitutive de droits réels.

En conséquence, l'OCCUPANT ne peut pas se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux.

L'OCCUPANT reconnaît et accepte le caractère temporaire, précaire et révocable du titre d'occupation concédé par les présentes.

5.2 - Caractère personnel du titre d'occupation

La présente convention est consentie à titre personnel. L'OCCUPANT devra assurer en personne et sans discontinuité l'exploitation des lieux mis à sa disposition. Il pourra se faire aider cependant par le personnel qualifié nécessaire qu'il aura recruté par ses soins et dont il sera responsable

Toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est rigoureusement interdite, y compris dans le cadre d'une location gérance.

5.3 – Caractère incessible du titre d'occupation

Toute cession, transmission, ou apport à un tiers à quelque titre que ce soit ou sous quelque modalité que ce soit, de tout ou partie des droits résultant des présentes est également interdit.

En cas de décès ou cessation d'activité pour quelque motif que ce soit de l'OCCUPANT ou de dissolution de sa société, la présente convention cessera de produire des effets et ne sera pas transmissible à ses ayants droit.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.2124-34 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), si et seulement s'il est démontré l'existence d'une clientèle propre, en cas de décès d'une personne physique exploitant un fonds de commerce, BORDEAUX METROPOLE délivrera à la demande de ses ayants droit, sauf si un motif d'intérêt général s'y oppose, une autorisation d'occupation temporaire du domaine public identique à celle accordée à l'ancien titulaire pour la seule poursuite de l'exploitation du fonds, durant trois mois.

Si les ayants droit ne poursuivent pas l'exploitation du fonds, ils peuvent, dans le délai de six mois à compter du décès, présenter à l'autorité compétente une personne comme successeur. En cas d'acceptation de BORDEAUX METROPOLE, cette personne est subrogée dans les droits et obligations de l'ancien titulaire. En conséquence, elle pourra exploiter le fonds de commerce jusqu'à la date d'échéance du contrat telle que prévue par les présentes.

Au terme de la durée telle que prévue par les présentes, et sous réserve des dispositions prévues par l'article L. 2122-1-3 du code général de la propriété des personnes publiques, une procédure de publicité et de mise en concurrence sera diligentée par BORDEAUX METROPOLE dans le respect des dispositions de l'article L. 2122-1-1 dudit code.

ARTICLE 6 - CONDITIONS ET CONTRAINTES D'OCCUPATION DE L'ESPACE MIS A DISPOSITION

6.1 - Nature de l'exploitation

6.1.1 – L'espace mis à disposition, objet de la présente convention, accueille un projet consistant en :

un véritable hub de culture et de loisirs en complément de l'offre culturelle et commerciale existante de l'Iboat, consistant en différents espaces : dans un premier temps une guinguette moderne, une ferme urbaine et une piste de roller ; une piscine flottante et sa plage viendront enrichir le projet, puis une dernière phase consistera en l'installation d'une barge hôtelière flottante et d'une barge dédiée à la création artistique

tel que décrit en annexe 4 des présentes.

6.1.2 - L'OCCUPANT s'engage à respecter le projet sur lequel sa candidature a été retenue, à le mettre en œuvre dans son intégralité dans un délai maximal de 3 ans à compter de la signature des présentes et à le maintenir pendant toute la durée de la convention. Dans le cas où les autorisations à obtenir du Grand Port Maritime de Bordeaux (GPMB) ne seraient pas délivrées dans un délai compatible avec le délai imparti, les Parties se rapprocheront pour examiner les suites à donner. L'OCCUPANT ne pourra être tenu responsable si le GPMB n'a pas procédé aux mesures de publicité nécessaires dans un délai compatible avec la tenue du délai de 3 ans.

6.1.3 – L'OCCUPANT s'engage à respecter en toutes circonstances, les lois et règlements se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'à l'activité autorisée et ce, à l'exclusion de toute autre activité.

6.2 - Conditions générales d'occupation et d'utilisation de l'espace mis à disposition

6.2.1 - L'OCCUPANT agit de manière autonome. Il assume le fonctionnement, la gestion et la responsabilité de l'activité à ses frais et à ses risques et périls.

6.2.2 - L'OCCUPANT s'engage à exploiter de manière continue les lieux mis à sa disposition. Si l'OCCUPANT venait à cesser, pour quelque motif que ce soit, d'exercer l'activité prévue dans les lieux mis à sa disposition, BORDEAUX METROPOLE serait fondée à résilier de plein droit ladite convention. Ces dispositions prennent en compte la saisonnalité de certaines activités contenues dans le projet, qui ne pourra être reprochée à l'OCCUPANT sous réserve de l'exploitation continue de l'ensemble des activités pendant à minima 5 mois de l'année. Pendant les périodes d'interruption saisonnière, le site devra être parfaitement entretenu, faute de quoi BORDEAUX METROPOLE serait fondée à résilier de plein droit la présente convention.

6.2.3 - L'OCCUPANT devra disposer en permanence de toutes les autorisations administratives nécessaires à ses aménagements et à son activité et en justifier à première demande, de sorte que la responsabilité de BORDEAUX METROPOLE ne puisse ne jamais être mise en cause à quelque titre que ce soit.

6.2.4 - Tout aménagement de l'emprise mise à disposition sera aux frais et risques de l'OCCUPANT qui en assurera l'entière responsabilité, à l'exception des éventuels travaux liés à la requalification de la plaque portuaire par BORDEAUX METROPOLE.

6.2.5 - L'OCCUPANT fera son affaire de l'obtention de toutes les autorisations légales et réglementaires requises pour son projet. Il devra se raccorder aux réseaux existants dans le respect de la réglementation en vigueur et conformément au permis de construire qui lui sera délivré, le cas échéant.

6.2.6 – L'OCCUPANT fera son affaire de l'installation et de l'entretien des réseaux nécessaires à son projet au sein de l'emprise de 3.905m².

6.2.7 - L'OCCUPANT fera, le cas échéant, son affaire de l'accueil du public dans le respect des règles de sécurité s'appliquant aux établissements recevant du public (ERP).

6.2.8 – Dès l'entrée en vigueur de la convention, l'OCCUPANT veillera à ce que ses installations soient sécurisées pour empêcher toute effraction ou intrusion.

6.3 - Conditions particulières d'occupation et d'utilisation de l'espace mis à disposition

6.3.1 – Le projet devra être compatible avec la configuration physique de la dalle et ne pas porter atteinte à son intégrité ni à sa valeur patrimoniale.

BORDEAUX METROPOLE attire notamment l'attention de l'OCCUPANT sur le peu d'informations disponibles en matière de portance et de stabilité des ouvrages et du sous-sol, en raison de l'absence d'informations transmises par le propriétaire du site dans le cadre du transfert de gestion. Le dossier figurant en annexe 2 comporte l'ensemble des éléments connus par BORDEAUX METROPOLE. Le projet de réaménagement figurant en annexe 1 comporte les zones de trafic à respecter. La zone centrale est dimensionnée pour la circulation d'un poids lourd/jour et il est recommandé de ne pas faire circuler de véhicules lourds sur la périphérie en pavés.

L'OCCUPANT, qui est maître d'ouvrage de ses installations, devra s'adjoindre les compétences techniques nécessaires afin de garantir la compatibilité entre les usages envisagés et les travaux en découlant avec le contexte.

La responsabilité de BORDEAUX METROPOLE ne pourra être recherchée en cas de survenance de dommages consécutive à l'installation de l'OCCUPANT dans les lieux.

6.3.2 – Le projet devra respecter la nature du quartier dans lequel il s'intègre, qui abrite notamment des immeubles d'habitation. Les activités objet de la présente autorisation ne devront pas générer de conflits d'usage ni porter atteinte à l'ordre et à la tranquillité publics.

6.3.3 - L'affectation initiale de l'espace dans le projet urbain est la déambulation et la tenue d'événements ponctuels. Les activités autorisées par la présente autorisation ne devront pas gêner le cheminement des usagers, notamment pour les personnes à mobilité réduite, et cela dès la mise en place du chantier de construction des installations, conformément aux prescriptions figurant au permis de construire délivré.

6.3.4 - L'OCCUPANT devra prendre en compte et préserver les aménagements réalisés par BORDEAUX METROPOLE et la ville de Bordeaux dans le cadre de la requalification des lieux (plantations, éclairage public, mobilier urbain...). Ces éléments ne doivent faire l'objet d'aucune modification ni dégradation. Il conviendra également de faciliter leur accès en phase chantier et en phase fonctionnement, pour permettre leur achèvement le cas échéant puis leur entretien par les services métropolitains et communaux.

6.3.5 - L'OCCUPANT ne devra pas porter atteinte aux chantiers conduits par BORDEAUX METROPOLE et la ville de Bordeaux. Il s'agit principalement des travaux de requalification de la plaque portuaire. Pendant toute la durée de la restauration de la grue Wellman, L'OCCUPANT devra également maintenir son accès et respecter l'emprise nécessaire au déroulement du chantier. A l'issue de celui-ci, L'OCCUPANT devra en outre respecter les éventuelles contraintes pouvant résulter des futurs usages que la mairie de Bordeaux pourrait prévoir pour la grue.

6.3.6 – Les activités objet de la présente autorisation devront être compatibles avec la tenue de manifestations et animations de tout type qui pourraient être organisées ou autorisées par la ville de Bordeaux sur l'emprise de la dalle dans le prolongement de l'espace objet de la présente consultation.

6.3.7 – Dans le fonctionnement de ses activités, l'OCCUPANT s'engage à se conformer aux principes mis en place sur la plaque portuaire (horaires, emplacements...) notamment concernant les livraisons, la collecte des déchets, le stationnement. Il répercutera les modalités de fonctionnement à ses fournisseurs, clients et collaborateurs.

Notamment :

Le stationnement des véhicules devra s'effectuer sur voirie ou dans les parkings silos édifiés dans le quartier. La circulation des véhicules est appelée à être proscrite sur la plaque portuaire, en-dehors des véhicules de secours et liés aux services publics et de l'utilisation des espaces de service (par contrôle d'accès sur les heures autorisées, arrêté municipal n°201826240 du 30/10/2018).

Le stockage des déchets devra être assuré à l'intérieur des installations, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Les bacs devront être présentés aux horaires de collecte et rentrés juste après celle-ci. Aucun stockage de déchets en extérieur ne sera toléré.

6.3.8 – Dans le fonctionnement de ses activités, L'OCCUPANT s'engage à adopter des pratiques respectueuses de l'environnement et du quartier.

6.3.9 – L'autorisation d'occupation objet des présentes concerne exclusivement l'emprise mise à disposition. Aucun débordement matériel d'aucune sorte sur le domaine public hors de l'emprise ne sera toléré. En pareil cas, L'OCCUPANT s'expose à une contravention et, si les faits sont répétés, à la résiliation de l'autorisation.

6.3.10 - Le dépôt du permis de construire devra faire l'objet d'une validation préalable par l'Atelier des Bassins et la commission métropolitaine des avant-projets. L'OCCUPANT s'engage également à solliciter l'Atelier des Bassins pour validation des matériaux au début du chantier, sur prototypes.

6.3.11 - Les éventuelles enseignes devront respecter le cahier de prescriptions dédié établi sur le projet urbain des Bassins à flot. Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation en bonne et due forme auprès du service compétent à la mairie de Bordeaux.

6.3.12 - Les éventuelles activités de restauration seront installées dans des locaux strictement conformes aux règlements et normes en vigueur.

6.3.13 - Les éventuelles activités festives ou événements susceptibles de générer des nuisances sonores devront s'inscrire dans le cadre du calendrier concerté mis en place par la mairie de Bordeaux.

6.3.14 - Tout projet d'aménagement même temporaire sera soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

6.3.15 - Le transfert de gestion au profit de BORDEAUX METROPOLE de l'emprise objet de la présente convention prévoit une superposition d'affectation concernant les équipements nécessaires à l'exploitation du plan d'eau, qui restent de gestion Grand Port Maritime de Bordeaux. Les installations et activités développées par l'OCCUPANT devront impérativement maintenir les conditions d'exploitation du plan d'eau, particulièrement l'accès aux équipements et au bord-à-quai.

6.4 – Entretien – Sécurité

L'entretien et la propreté de l'emprise mise à disposition devront être assurés au quotidien par l'OCCUPANT, et les dépenses occasionnées seront à sa seule charge.

De même, l'OCCUPANT devra se porter garant de toutes les questions de sécurité inhérentes à l'aménagement, sa gestion, son implantation sur l'esplanade ainsi que sa fréquentation.

6.5 – Tranquillité publique

L'exploitation de cet espace ne pourra porter atteinte à la tranquillité, la sécurité et à l'hygiène publique sous peine de résiliation immédiate des présentes sans indemnisation.

Il sera porté une attention toute particulière au maintien d'un équilibre entre l'ambition culturelle du projet, l'activité commerciale et la tranquillité des riverains.

L'OCCUPANT devra veiller à ce qu'aucune odeur résultant de son activité ne soit perceptible dans les locaux mitoyens et dans l'environnement direct du bâtiment.

L'activité de l'OCCUPANT ne devra pas générer un niveau sonore gênant pour le voisinage.

6.6 - Contrôle

BORDEAUX METROPOLE pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle à l'effet de vérifier les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux à tout moment.

BORDEAUX METROPOLE se réserve notamment le droit de résilier la convention pour faute si l'OCCUPANT ne prenait aucune mesure propre à mettre fin à une fréquentation indésirable des installations ou à des pratiques contraires à l'ordre public.

ARTICLE 7 – PUBLICITE

Tout affichage ou publicité quelconque autres que ceux se rapportant à l'activité de l'OCCUPANT exercée dans les lieux seront interdits ainsi que tous dispositifs publicitaires sur les murs extérieurs et sur le mobilier.

Seules les enseignes exprimant l'activité exercée peuvent être admises après leur validation par la Ville et dans le respect de la réglementation nationale et locale en vigueur (cf article 6.3.11).

ARTICLE 8 – DES CHARGES ET TAXES IMPUTABLES A L'OCCUPANT

8.1 - Abonnement et consommation des réseaux

L'OCCUPANT devra supporter tous les frais d'ouverture, d'abonnement et consommation téléphonique, internet, fluides (eau, électricité, chauffage, climatisation) sur la base de compteurs individuels.

8.2 - Impôts et taxes

L'OCCUPANT acquittera également tout impôt, taxe et contribution de toute nature concernant l'occupation et l'exploitation des lieux, à l'exception de la taxe foncière.

Il s'acquittera également des participations prescrites sur les constructions dans le cadre du PAE des Bassins à flot lors de l'instruction du ou des autorisations d'urbanisme.

Le cas échéant, il appartiendra à l'OCCUPANT de s'acquitter auprès de la ville de BORDEAUX de la taxe locale de publicité extérieure afférente.

8.3 - Contrats d'entretien

L'OCCUPANT prendra en charge l'ensemble des contrats d'entretien relatifs à l'ensemble des équipements liés à l'activité et contrats d'enlèvement des déchets, étant précisé que l'ensemble des contrats conclus au titre de l'entretien des installations techniques cesseront de plein droit au terme de la présente convention.

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

9. 1 - Devoir d'information

9.1.1 - L'OCCUPANT tient BORDEAUX METROPOLE informée des conditions d'exécution de la présente convention et doit répondre aux demandes de renseignements et de documents.

9.1.2 - L'OCCUPANT s'engage à porter immédiatement à la connaissance de BORDEAUX METROPOLE tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage, susceptible de préjudicier au domaine public et/ou aux droits de BORDEAUX METROPOLE.

9.1.3 - Toute modification de la forme ou de l'objet de la société OCCUPANTE, de la composition des organes de direction ainsi que de la répartition du capital social, devra être portée à la connaissance de BORDEAUX METROPOLE et ce dans les quinze jours calendaires de la date de survenance d'un tel évènement par courrier recommandé en accusé réception.

9.2 - Pièces exigibles

L'OCCUPANT doit transmettre à BORDEAUX METROPOLE les documents suivants :

1°) au plus tard au jour de la signature des présentes :

Un extrait K-Bis de moins de 3 mois

Les statuts de la société exploitante

Les contrats d'assurance avec tableau récapitulatif des garanties

Un relevé d'identité bancaire

2°) chaque année avant le 31 mai les documents comptables, bilan, compte de résultat et annexes (liasses fiscales) et les documents fiscaux se rapportant à son activité de l'année civile précédente. Il devra se soumettre à tout contrôle en vue de vérifier la réalité du chiffre d'affaires communiqué.

En cas de retard dans la transmission des éléments comptables et après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse pendant un délai de 1 mois, BORDEAUX METROPOLE pourra prononcer la résiliation de la convention à titre de clause pénale.

3°) à chaque date anniversaire de la signature des présentes, les attestations d'assurances.

ARTICLE 10 - CONDITIONS FINANCIERES

10.1 - Composition et montant de la redevance

La mise à disposition de l'espace considéré situé sur la dalle du pertuis est consentie moyennant le paiement par l'OCCUPANT d'une redevance annuelle comportant :

- une partie fixe calculée sur l'ensemble de la surface occupée dans les conditions prévues par la délibération 2018-435 du 6 juillet 2018 fixant le barème des tarifs de base de la redevance annuelle exigible pour les occupations de natures diverses (tarif occupation du sol pour le jardin, le circuit roller et la plage, tarif local commercial pour la terrasse et le restaurant) ; les emprises figurant au permis de construire aboutissent à une redevance annuelle de 57.983,72 € HT (actualisable dans les conditions de la délibération sus-visée), qui sera due à compter du 1/03/2020 ;
- ainsi que d'une partie variable indexée sur le chiffre d'affaires de l'activité, 1,5% du chiffre d'affaires HT jusqu'à 1M d'euros, 2% du chiffre d'affaires HT compris entre 1 et 1,5M, 3% du chiffre d'affaires HT au-delà de 3M d'euros.

Il est précisé que sur la période courant de la notification de la présente convention au 1/03/2020, correspondant à une emprise restreinte, en application des dispositions précédentes, la partie fixe sera calculée sur l'ensemble de la surface occupée (tarif local commercial pour la terrasse et tarif occupation du sol pour les dépendances) ; la simulation aboutit à un montant de 18.990,32 € HT sur la base des tarifs 2019. Les modalités de calcul de la part variable sont inchangées.

A réception des pièces comptables mentionnées à l'article 9.2, un avis de somme à payer sera adressé à l'OCCUPANT correspondant au montant de la redevance variable de l'exercice antérieur.

En application des dispositions de l'article L.2322-4 du code général de la propriété des personnes publiques, le montant dû au titre de la partie variable de la redevance sera arrondi à l'euro le plus proche, étant précisé que la fraction d'euro égale à 0.50 est comptée à 1.

Cette redevance est payable à chaque semestre échu à compter de la date de signature de la présente convention.

Le versement sera effectué entre les mains de Monsieur le Receveur des Finances de Bordeaux Métropole, à réception de l'avis de somme à payer.

10.2 – Modification unilatérale de la part fixe de la redevance

En présence d'un fait nouveau survenu postérieurement à la conclusion du contrat, et notamment d'une réévaluation de la valeur locative du quartier fixée par l'administration fiscale, BORDEAUX METROPOLE est fondée à faire usage du pouvoir qu'elle tient en tant que gestionnaire du domaine public de modifier les conditions pécuniaires auxquelles l'occupation du domaine est subordonnée.

La révision financière unilatérale interviendra à l'expiration de chaque période fixée pour le paiement de la redevance fixe dans les conditions prévues par l'article R.2125-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

Par ailleurs, en cas d'occupation excédant les emprises portées au permis de construire pour les différentes activités, dûment constatée par huissier, Bordeaux Métropole notifiera, par courrier recommandé avec accusé de réception, soit une mise en demeure de respecter les emprises validées, soit le montant de redevance actualisé en fonction des nouvelles emprises constatées.

10.3 - Recouvrement

10.3.1 - Le recouvrement de la redevance s'opère dans les conditions fixées par le code général des collectivités territoriales et le livre des procédures fiscales.

10.3.2 - En cas de retard dans ce paiement et après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse pendant un délai de 3 mois, BORDEAUX METROPOLE pourra prononcer la résiliation de la convention et le cautionnement versé par l'OCCUPANT demeurera de plein droit acquis à BORDEAUX METROPOLE à titre de clause pénale, sans préjudice des poursuites engagées par le Trésor public aux fins de recouvrements des sommes dues.

10.3.3 - En cas de retard dans le paiement des redevances dues pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal.

10.3.4 - Les produits et redevances dus au titre des présentes se prescrivent par cinq ans à compter de la date à laquelle ils sont devenus exigibles.

ARTICLE 11 - RESPONSABILITE

11.1 - Pendant le chantier de construction et d'aménagement des installations sur l'emprise de l'espace mis à disposition

L'OCCUPANT, en sa qualité de maître d'ouvrage, est et demeure seul responsable vis-à-vis des tiers des conséquences corporelles, matérielles et immatérielles résultant directement ou indirectement d'accidents ou de nuisances susceptibles de survenir du fait ou à l'occasion du chantier de la construction des équipements et d'aménagement de ses abords.

11.2 - Après l'aménagement et jusqu'à son démontage

L'OCCUPANT, en sa qualité d'exploitant de cet espace, est et demeure seul responsable vis-à-vis des tiers des conséquences corporelles, matérielles et immatérielles résultant directement ou indirectement d'accidents ou de nuisances susceptibles de survenir du fait ou à l'occasion de l'utilisation ou/et de la gestion de cet espace qu'il aura aménagé en qualité de maître d'ouvrage.

L'OCCUPANT est seul responsable des ouvrages installés dans l'emprise du domaine public ainsi que de tous les accidents et dommages ou préjudices, quels qu'ils soient, qui pourraient résulter du fonctionnement des ouvrages installés.

BORDEAUX METROPOLE ne pourra en aucun cas être tenue responsable des dommages qui pourraient survenir aux ouvrages de l'OCCUPANT.

ARTICLE 12 - ASSURANCES

L'OCCUPANT fera son affaire de la souscription à toutes les polices d'assurance nécessaires notamment au titre de la responsabilité civile.

Il fera également son affaire personnelle de l'absence et de l'insuffisance de garantie.

BORDEAUX METROPOLE est considérée comme tiers par rapport à l'OCCUPANT.

ARTICLE 13 - RESILIATION

13.1 – Eviction anticipée

13.1.1 - Résiliation à l'initiative de l'OCCUPANT :

La présente convention pourra être résiliée à tout moment par l'OCCUPANT par lettre recommandée avec avis de réception et avec préavis de 3 mois, lequel ne saurait se prévaloir d'une quelconque indemnité.

13.1.2 – Résiliation à l'initiative de BORDEAUX METROPOLE pour motif d'intérêt général :

La résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général est une prérogative exorbitante du droit commun dont dispose la personne publique en matière de contrats administratifs.

Aussi, nonobstant la durée prévue de l'autorisation et étant observé que la domanialité publique du terrain s'oppose à ce que l'OCCUPANT puisse invoquer à son profit l'application des dispositions législatives régissant les baux privés, l'autorisation peut être retirée par BORDEAUX METROPOLE à tout moment, en totalité ou en partie, si l'intérêt général l'exige.

Ce retrait pour cause d'intérêt général ne saurait donner lieu à quelconque indemnité au profit de l'OCCUPANT.

Dans ce cas, aucun préavis n'aura à être respecté par BORDEAUX METROPOLE. En revanche, un courrier en recommandé avec accusé de réception adressé à l'OCCUPANT dans un délai raisonnable, indiquera les motifs d'intérêt général ayant conduit à cette décision, étant précisé que l'OCCUPANT sera invité à présenter ses observations écrites et/ou orales dans un délai imparti qui ne pourra être inférieur à 15 jours

Dans l'éventualité où le retrait pour cause d'intérêt général n'est que partiel, l'OCCUPANT a la possibilité d'obtenir la résiliation totale de son autorisation. Dans la même éventualité, et dans l'hypothèse où l'OCCUPANT s'en tient au maintien de l'autorisation pour les biens restant à sa disposition, les redevances telles que définies à l'article 10 des présentes seront révisées d'un commun accord par avenant.

13.1.3 - Résiliation d'office :

Dans le cas où l'OCCUPANT serait dans l'impossibilité de continuer l'exploitation du site dans les conditions des présentes, la convention sera résiliée de plein droit étant entendu que cette mesure ne saurait donner droit à une quelconque indemnité au profit de l'OCCUPANT.

Il en sera de même en cas d'incapacité juridique ou faillite personnelle de l'OCCUPANT ou en cas de dissolution de la société occupante, ou en cas de destruction totale ou partielle par cas fortuit des biens. En cas de liquidation judiciaire, le contrat sera résilié par simple notification.

13.2 – Résiliation sanction

En cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses de la convention comme en cas de faute ou de contravention aux règlements applicables à l'activité, la convention sera résiliée de plein droit sans indemnité après une mise en demeure dûment motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée en tout ou en partie sans effet pendant ce délai qui ne pourra être inférieur à 1 mois.

Il est précisé que, sauf urgence, circonstances exceptionnelles ou situation justifiée par la préservation de l'ordre public, et conformément aux dispositions de l'article L.121-1 du code des relations entre le public et l'administration relatives au respect d'une procédure contradictoire préalable, à réception de la mise en demeure, l'OCCUPANT aura la possibilité de demander communication des pièces actant les manquements contractuels et de présenter ses observations écrites et/ou orales dans le délai imparti qui ne pourra être inférieur à 15 jours. L'OCCUPANT pourra se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de son choix.

BORDEAUX METROPOLE n'est pas tenue de satisfaire les demandes d'audition abusives, notamment par leur nombre ou leur caractère répétitif ou systématique.

ARTICLE 14 - RETOUR DES BIENS MIS A DISPOSITION

14.1 - Au terme de la durée de la présente convention, l'OCCUPANT est placé dans l'obligation de remettre en état le site occupé à l'identique, afin qu'il retrouve sa configuration et son usage initial, c'est à dire libre de tout aménagement ou équipement, sans que l'OCCUPANT ne puisse prétendre à aucune indemnité en aucun cas, fut-ce en répétition des sommes dépensées par lui.

14.2 – A cet effet, l'OCCUPANT s'engage à retirer ses installations au plus tard dans les 15 jours ouvrés suivant la date d'échéance des présentes. L'état des lieux de sortie sera réalisé à l'issue de ce délai.

14.3 - En cas de maintien au-delà de ce délai, l'OCCUPANT sera considéré comme sans droit et ni titre.

14.4 - L'OCCUPANT devra laisser l'espace occupé en bon état de réparations et d'entretien, BORDEAUX METROPOLE se réservant le droit de lui réclamer la dépose à ses frais des aménagements réalisés par lui ainsi que le remboursement des éventuels travaux de remise en état.

ARTICLE 15 - DEVENIR DES INSTALLATIONS

S'il est constaté lors de l'état des lieux de sortie que l'espace occupé n'est pas libre de toute occupation, installations et constructions immobilières maintenues deviendront alors de plein droit et sans autre formalité la propriété de BORDEAUX METROPOLE qui pourra soit les maintenir, soit faire procéder à la démolition d'office, aux frais, risques et périls dudit OCCUPANT, lequel ne pourra alors se prévaloir d'une quelconque indemnisation.

ARTICLE 16 - OCCUPATION SANS DROIT NI TITRE

L'OCCUPANT qui se maintiendrait dans les lieux au terme de la convention ou à la date de prise d'effet de la résiliation sera considéré comme sans droit ni titre.

L'occupation sans droit ni titre d'une dépendance du domaine public constitue une faute commise par l'OCCUPANT et qui oblige à réparer le dommage causé au gestionnaire de ce domaine par cette occupation irrégulière.

Aussi, conformément à la jurisprudence en vigueur, en cas d'occupation sans droit ni titre, l'OCCUPANT est redevable de la redevance telle qu'établie à l'article 10.1 des présentes, et ce jusqu'à libération complète des lieux, sans préjudice d'une action contentieuse diligentée par BORDEAUX METROPOLE devant le Tribunal de grande instance de BORDEAUX tendant à obtenir une ordonnance d'expulsion enjoignant l'OCCUPANT à libérer les lieux sous astreinte pécuniaire.

Par ailleurs, les agents de la Police Municipale et les gardes particuliers assermentés à cet effet seront fondés à établir à l'encontre de l'OCCUPANT sans droit ni titre des contraventions de voirie routière de 5e classe telles que prévues à l'article R 116-2 code de la voirie routière.

ARTICLE 17 - LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Projet de requalification de la promenade du bassin n°1

Annexe 2 : Dossier d'informations sur l'état initial du site

Annexe 3 : Etat des lieux d'entrée

Annexe 4 : Note d'intention de l'OCCUPANT décrivant son projet

ARTICLE 18 - RESPECT DES CLAUSES CONTRACTUELLES

L'OCCUPANT reconnaît qu'il a une exacte connaissance des stipulations qui précèdent et de leurs conséquences. Il déclare accepter les unes et les autres, sans exception ni réserve et s'oblige à les supporter et respecter.

ARTICLE 19 - COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

Les litiges qui pourraient s'élever au titre des présentes entre BORDEAUX METROPOLE et l'OCCUPANT relèveront des juridictions compétentes siégeant à BORDEAUX.

ARTICLE 20 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile, à savoir :

Pour BORDEAUX METROPOLE : esplanade Charles de Gaulle, Bordeaux

Pour l'OCCUPANT :

Fait à BORDEAUX, en double exemplaire, le

Pour BORDEAUX METROPOLE

Pour l'OCCUPANT