

**- AEROPORT DE LA ROCHELLE – ILE DE RE –  
CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC AEROPORTUAIRE  
CONSTITUVE DE DROITS REELS**

Entre :

**Le Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle - Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime**, identifié sous le numéro SIREN 200 086 155, dont le siège social est situé Aéroport de La Rochelle-Ile de Ré - Rue du Jura - 17000 La Rochelle, représenté par Monsieur Gérard PONS, en qualité de Président,

Ci-après désigné le « **Syndicat Mixte** », d'une part,

Et :

Ci-après désigné le « **Bénéficiaire** » ou « [REDACTED] », d'autre part,

Le Syndicat Mixte et le Bénéficiaire sont individuellement dénommés une « Partie » et ensemble les « Parties ».

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Conformément à l'article L2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le Syndicat mixte a procédé à un appel à manifestation d'intérêt, du 4 septembre 2025 au 16 janvier 2026, préalablement à l'attribution d'une Autorisation d'Occupation Temporaire, pour la rénovation et l'exploitation d'un hangar à vocation aéronautique sur l'Aéroport de La Rochelle - Ile de Ré.

Comme précisé dans le règlement de consultation, le Bénéficiaire est engagé à mettre en œuvre ce qu'il a proposé dans son offre (Annexe 2), sous réserve que ces dispositions agrément telles quelles au Syndicat Mixte.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

## **ARTICLE 1 - OBJET DE L'AUTORISATION**

La Convention a pour objet de définir les conditions techniques, administratives et financières dans lesquelles le Syndicat Mixte autorise le Bénéficiaire à occuper sur l'Aéroport de La Rochelle - Ile de Ré (l'« Aéroport »), sous le régime des Autorisations d'Occupation Temporaire du domaine public constitutives de droits réels, les surfaces (les « Lieux ») désignée à l'Article 3, dans le cadre de l'activité définie à l'Article 2.

## **ARTICLE 2 - ETENDUE DE L'AUTORISATION D'ACTIVITE**

Sou réserve, le cas échéant, d'autres autorisations administratives, la présente autorisation est consentie au Bénéficiaire en vue de l'exercice de ses activités (ci-après « l'Activité Autorisée » ou « les Activités Autorisées »), à savoir : [REDACTED].

Le Bénéficiaire ne pourra affecter les Lieux à une destination autre que celle désignée dans la présente Convention.

Le Syndicat Mixte conservera le droit de s'opposer à l'exercice d'une activité autre que celle normalement prévue, en particulier, en cas d'absence de respect de la réglementation ou dans le cas où l'activité nouvelle n'aurait plus un rattachement suffisant avec l'activité aéroportuaire ou les activités utiles à la vie et au développement de l'emprise aéroportuaire. Le Syndicat Mixte notifiera le Bénéficiaire par courrier recommandé avec accusé de réception.

Le Syndicat Mixte pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des Lieux.

Le Bénéficiaire devra disposer en permanence de toutes les autorisations administratives, licences et autres titres nécessaires à son activité et en justifier à première demande, de sorte que la responsabilité du Syndicat Mixte ne puisse jamais être mise en cause à quelque titre que ce soit.

La Convention ne comporte pas d'exclusivité quant à l'exercice d'une même activité ou d'une activité similaire sur le site aéroportuaire, notamment au cas où, pour répondre aux besoins des usagers et/ou à l'évolution du trafic, le Syndicat Mixte estimerait nécessaire de remettre en concurrence un espace existant ou de créer un nouvel espace, dédié à ce type d'activité.

Le Bénéficiaire devra se conformer aux lois, règlements, décrets, arrêtés, usages et consignes en vigueur sur l'aéroport de l'Aéroport de La Rochelle - Ile de Ré.

## **ARTICLE 3 - DESIGNATION DES LIEUX MIS A LA DISPOSITION DU BÉNÉFICIAIRE**

Le Bénéficiaire est autorisé à occuper, sur le domaine public de l'Aéroport de La Rochelle - Ile de Ré, les surfaces suivantes (Annexe 3) :

[REDACTED]

En cas d'installation même temporaire de toute chose en dehors des Lieux mis à disposition, le Bénéficiaire

sera considéré comme occupant sans titre. Ainsi, le Bénéficiaire devra enlever, dès constatation des faits, les biens meubles. A défaut de se conformer aux injonctions faites par le Syndicat Mixte, ce dernier pourra y pourvoir aux frais et risques du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire prend possession des Lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de son entrée en jouissance, tel que figurant à l'état des lieux d'entrée contradictoire réalisé entre les Parties (Annexe 4), sans pouvoir élever aucune réclamation ni recours contre qui que ce soit, ni former aucun recours contre le Syndicat Mixte. Le Bénéficiaire ne peut, notamment, pendant toute la durée de l'autorisation, exiger aucune remise en état, ni exercer aucun recours contre le Syndicat Mixte, ni réclamer aucune indemnité ni réduction de redevance pour quelque cause que ce soit.

Le Bénéficiaire fait son affaire des travaux et aménagements qu'il souhaite réaliser dans les Lieux, sous réserve de l'autorisation préalable du Syndicat Mixte. Avant toute intervention ou travaux qui le nécessiteraient, le Bénéficiaire s'engage à faire réaliser, à sa charge exclusive, les études et analyses nécessaires à la bonne connaissance de l'état du sol et du sous-sol.

Le Bénéficiaire devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à la bonne tenue des Lieux mis à disposition et les maintenir en bon état d'entretien et de propreté, pendant toute la durée de son autorisation, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité.

#### **ARTICLE 4 - DUREE DE L'AUTORISATION**

**L'autorisation est accordée, de façon précaire et révoquée, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2026, pour une durée de ■ ans, soit jusqu'au ■.**

A son terme, elle ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

A l'expiration de la présente Convention, la circonstance que le Bénéficiaire ait pu se maintenir dans les Lieux par tolérance du Syndicat Mixte, ne peut être regardée comme valant renouvellement de la présente Convention. Le Bénéficiaire n'a aucun droit acquis au maintien et au renouvellement de son titre d'occupation.

Toutefois, en tant que de besoin, le Bénéficiaire aura la faculté de présenter une nouvelle demande d'occupation dont les modalités resteront à définir 6 mois avant la date d'échéance de l'autorisation.

#### **ARTICLE 5 - TRAVAUX REALISES PAR LE BENEFICIAIRE**

Le Bénéficiaire s'engage à soumettre à l'autorisation du Syndicat Mixte les projets de travaux de toutes natures qu'il entend réaliser, sans que cette autorisation ne puisse en aucune manière engager la responsabilité du Syndicat Mixte.

Le Bénéficiaire fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux. En aucun cas, il ne pourra rechercher la responsabilité du Syndicat Mixte sur ce point.

Les dossiers de projet comprendront les frais, notes de calcul, description des procédés d'exécution, mémoires, et, pour les travaux immobiliers, les devis estimatifs ainsi que le programme de réalisation.

Le montant prévisionnel des travaux déclaré par le Bénéficiaire s'élève à [REDACTED] € HT.

Après achèvement des travaux, le Bénéficiaire fera connaître, dans un délai maximum de (3) trois mois, le coût exact hors taxes détaillé et justifié des diverses constructions et leur date d'achèvement. Ces informations seront consignées dans un avenant à la présente Convention. Le Bénéficiaire tiendra à disposition du Syndicat Mixte tout justificatif permettant d'apprécier la sincérité de ces coûts.

Le Bénéficiaire s'engage à commencer les travaux avant le 1<sup>er</sup> janvier 2027 et à les réceptionner avant le [REDACTED] [REDACTED] sauf cas de force majeure. A défaut, la présente autorisation deviendra caduque.

Le Bénéficiaire assure, à ses frais et risques, en sa qualité de maître d'ouvrage, la conception et l'exécution de l'ensemble des études et des travaux nécessaires à la réalisation des Investissements Autorisés. Il s'oblige à poursuivre leur édification jusqu'à leur complet achèvement.

Pour l'exécution des travaux, le Bénéficiaire déclare avoir tenu compte des contraintes liées au fait qu'ils sont exécutés sur un site aéroportuaire en exploitation, notamment en ce qui concerne son fonctionnement, la sécurité des usagers et la sûreté de l'aéroport.

En particulier, le Bénéficiaire déclare avoir tenu compte des contraintes liées aux lois, règlements, consignes particulières et mesures de police, et issues notamment :

- Des lois et règlements d'ordre général et aux mesures de police générale et spéciale s'appliquables sur l'Aéroport de La Rochelle - Ile de Ré ;
- Des lois et règlements relatifs aux établissements recevant du public ;
- Des lois et règlements relatifs aux contrôles aux frontières et à la douane ;
- Des lois et règlements sur le dépôt de matières dangereuses, la lutte contre la pollution, la prévention et la défense contre l'incendie ;
- Des lois et règlements concernant la sécurité des installations et notamment des installations électriques.

Les travaux seront réalisés conformément aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires.

Les travaux seront également conduits en conformité avec la réglementation et les recommandations en vigueur de l'instruction technique applicable sur les aérodromes civils (ITAC) ou d'équipement commercial.

Le Bénéficiaire doit se conformer à toutes évolutions de la législation et des réglementations existantes en matière de sécurité et environnement, ainsi qu'à toute modification par le Syndicat Mixte de ses politiques relatives à la qualité, à la sécurité et à l'environnement dès lors qu'elles sont elles-mêmes conformes à la législation et la réglementation en vigueur et qu'elles ont préalablement été communiquées au Bénéficiaire.

Lors de l'exécution des travaux, le Bénéficiaire ne peut élever contre le Syndicat Mixte aucune réclamation à l'occasion de l'exécution de travaux afférents à des découvertes, des imprévus géologiques ou autres ainsi qu'à toutes suggestions de quelque nature que ce soit, et notamment liées à l'environnement.

Pendant la durée de la réalisation des constructions et installations, le Bénéficiaire ou ses entrepreneurs ne peuvent en aucun cas déposer des matériaux en dehors des limites des Lieux mis à disposition du

Bénéficiaire.

Les ouvrages édités en violation des dispositions du présent article devront être démolis par les soins du Bénéficiaire à ses frais, risques et périls, après mise en demeure adressée par le Syndicat Mixte.

Au cours des travaux, et à la fin de ceux-ci, un constat sera établi par le Syndicat Mixte ou son mandataire en présence du Bénéficiaire.

#### **ARTICLE 6 - ENTRETIEN**

En application du 2° de l'article L.2122-20 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et du I de l'article L. 1311-5 du code général des collectivités territoriales, le Bénéficiaire se voit conférer, pour la durée de l'autorisation, les prérogatives et obligations du propriétaire sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise dans le cadre de cette autorisation d'occupation temporaire.

Le Bénéficiaire est tenu d'exécuter toutes les réparations, quelle qu'en soit l'importance, tous les travaux nécessaires pour maintenir les lieux en bon état d'entretien et d'usage, y compris les constructions et installations qu'il a lui-même réalisées.

Les ouvrages ainsi que leurs abords doivent être normalement entretenus. Le Bénéficiaire s'engage à maintenir les lieux en bon état d'entretien.

Toute défaillance du Bénéficiaire dans la mise en œuvre de ses obligations d'entretien, sauf avoir justifié d'une cause légitime, sera de nature à entraîner la résiliation de la présente Convention après mise en demeure d'une durée d'au moins deux mois, le bénéficiaire devra avoir pu présenter des observations écrites.

Le Bénéficiaire s'engage à recourir, à ses frais, au service public assuré par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ou à un prestataire privé pour la collecte et le traitement de ses déchets, dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 7 - TRAVAUX REALISES PAR LE SYNDICAT MIXTE**

En cas de travaux décidés par le Syndicat Mixte sur l'emprise aéroportuaire, il est convenu qu'un délai de prévenance de 30 jours ouvrés minimum sera respecté, sauf urgence dûment caractérisée.

Le Bénéficiaire devra souffrir sans indemnité, toutes les servitudes qui pourraient lui être imposées par le Syndicat Mixte pour l'exécution de travaux sur l'aérodrome à condition qu'elles n'entravent pas l'exercice des Activités Autorisées.

Lorsque ces travaux ou les servitudes imposées entraînent pour le Bénéficiaire une interruption d'activité supérieure à 30 jours calendaires, celui-ci sera exonéré de la Redevance et des charges afférentes pour la période durant laquelle l'activité est interrompue au-delà de 30 jours calendaires.

Dans le cas d'une interruption d'activité inférieure à 30 jours calendaires, les Parties conviennent de se rencontrer afin d'étudier les conditions d'une exonération de la Redevance.

#### **ARTICLE 8 - CARACTERE PERSONNEL DE LA CONVENTION**

Le Bénéficiaire s'engage à occuper sans discontinuité les Lieux mis à disposition pour exercer l'activité mentionnée à l'article 2.

L'autorisation d'occupation objet de la Convention est consentie à titre personnel. La Convention est conclue en considération de la personne du Bénéficiaire. En conséquence, elle n'est ni cessible, ni transmissible par le Bénéficiaire, sans l'accord préalable et écrit du Syndicat mixte. Le changement d'entité juridique bénéficiaire de la Convention autorisé préalablement par le Syndicat Mixte sera consigné dans un avenant.

Par dérogation à ce qui précède, il est convenu entre les Parties que : un simple changement de raison sociale ou de modification de forme sociale ne met pas fin à l'autorisation si ce changement est porté préalablement, par lettre recommandée avec accusé de réception postal, à la connaissance du Syndicat Mixte.

Toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est rigoureusement interdite, sauf autorisation préalable et écrite du Syndicat Mixte, après demande écrite du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire s'engage à porter à la connaissance du Syndicat Mixte dès sa constatation tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public et/ou aux droits du Syndicat Mixte.

#### **ARTICLE 9 - REDEVANCE**

En contrepartie de l'autorisation d'occupation accordée, le Bénéficiaire s'engage à régler au Syndicat Mixte :

- **une redevance fixe annuelle d'un montant de :**

- [REDACTED] € HT par an pour les exercices [REDACTED]
- [REDACTED] € HT par an pour les exercices [REDACTED]
- [REDACTED] € HT par an pour les exercices [REDACTED]
- [REDACTED] € HT par an pour les exercices [REDACTED]

- **une redevance variable sur son chiffre d'affaires hors taxe, comme suit :**

- **xx% de la part du chiffre d'affaires inférieur ou égale à xx€ de CA HT / an**
- **xx% de la part du chiffre d'affaires comprise entre xx€ et xx€ de CA HT / an**
- **xx% de la part du chiffre d'affaires supérieure ou égale xx de CA HT / an**

La part variable a pour assiette les recettes tirées par l'occupant de l'exploitation de l'ensemble immobilier. Ces recettes seront identifiées à l'aide d'une comptabilité analytique. Le Bénéficiaire adressera au Syndicat Mixte, au début de chaque trimestre, sa déclaration de chiffre d'affaires.

La redevance sera due à compter de l'entrée en vigueur de la Convention, conformément aux dispositions

de l'article 4.

La redevance sera payable d'avance, trimestriellement, à réception du titre de recettes émis par le Payeur Départemental de la Charente-Maritime.

La présente Convention est assujettie à la TVA.

Le montant de la redevance fixe est révisable au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE (indice ICC) entre le 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année N-2 et le 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année N-1. La première révision interviendra au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Les tranches de recettes annuelles auxquelles s'applique la part variable seront révisées automatiquement au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction des variations subies par l'indice BT01.

Dans le cas où l'indice de comparaison viendrait à être publié avec du retard pour quelque cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra, avec effet rétroactif pour la date d'indexation de l'année considérée, dès la parution de l'indice en question.

En cas de retard dans le règlement d'une somme quelconque due au Syndicat Mixte dans le cadre de la présente Convention, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à trois fois le taux de l'intérêt légal alors en vigueur, sous réserve de tous autres droits et recours. L'intérêt sera dû de plein droit dès la date d'exigibilité de la somme correspondante.

#### **ARTICLE 10 - IMPOTS, TAXES ET CHARGES GENERALES**

Du fait d'un point de livraison électrique distinct, l'occupant souscrira un contrat de fourniture d'électricité auprès du fournisseur de son choix.

Les charges relatives à la fourniture d'eau sont à la charge du Bénéficiaire et seront refacturées au Bénéficiaire par le Syndicat Mixte.

Dans le cas où le Syndicat Mixte serait amené à assurer le nettoyage et l'entretien de certaines zones utilisées même partiellement par le Bénéficiaire, le montant de ces interventions sera récupéré par le Syndicat Mixte en remboursement des frais.

Le Bénéficiaire supportera tous les frais inhérents à la présente convention, ainsi que tous les impôts, taxes et redevances auxquels sont assujettis les terrains et constructions et installations qu'elles qu'en soient l'importance et la nature et qui sont exploités au titre de la présente convention.

En particulier, le Bénéficiaire a, conformément à l'article 1400 du Code Général des Impôts, la charge des taxes foncières. Le Bénéficiaire se chargera de déclarer aux Services des Impôts l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels dont il bénéficie afin que l'impôt foncier soit établi directement au nom du Bénéficiaire.

Dans le cas où le Syndicat Mixte recevrait l'avis de taxe foncière, celle-ci sera refacturée par le Syndicat Mixte au Bénéficiaire.

## **ARTICLE 11 - DROITS REELS**

Le Bénéficiaire a pendant toute la durée de validité de la présente convention et dans les conditions et les limites prévues par les articles L.1311-5 à L.1311-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, les prérogatives et obligations du propriétaire sur les investissements réalisés.

Les investissements autorisés par la présente Convention peuvent être cédés à une personne agréée par l'autorité compétente dans les conditions prévues par l'article L.1311-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La demande d'agrément, présentée par pli recommandé avec avis de réception au Syndicat Mixte, devra comporter :

- L'identification précise du demandeur, avec, s'il s'agit d'une personne morale, les statuts, et les habilitations du signataire de la demande.
- Le descriptif précis, assorti des éléments administratifs permettant l'identification précise de l'immeuble ou ensemble immobilier concerné.
- Les justifications de la capacité technique et financière du demandeur à respecter les conditions d'occupation de l'immeuble pour lequel le titre d'occupation du domaine public a conféré un droit réel.
- Une copie du projet de contrat de cession totale ou partielle du droit réel.
- Si la cession a pour but de permettre le financement d'investissements par crédit-bail, la copie du projet de contrat de crédit-bail.
- L'engagement ferme de payer la redevance domaniale afférente à l'immeuble ou la partie d'immeuble objet de la transmission de droit réel. En cas de transmission partielle, l'agrément pourra être refusé s'il apparaît que la répartition de la redevance est manifestement disproportionnée entre les occupants.
- Si le demandeur envisage de modifier la destination de l'immeuble, sa demande d'agrément devra le mentionner, avec toutes justifications appropriées, notamment quant à l'affectation générale du domaine public où est implanté l'immeuble considéré.

Le droit réel sur le titre, les ouvrages, constructions et installations ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par le Bénéficiaire en vue de financer la réalisation des investissements autorisés au titre de la présente Convention dans les conditions prévues à l'article L.1311-6-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les droits réels attachés à la présente convention ne pourront être opposés pour porter entrave à l'exécution du service public aéroportuaire.

La Convention sera publiée au service de la Publicité Foncière compétent aux frais du Bénéficiaire. Ce dernier aura également à sa charge les frais de formalité de publicité foncière à la conservation des hypothèques dans les formes et conditions réglementaires.

Les frais du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence sont à la charge du Bénéficiaire.

La présente autorisation ne confère au Bénéficiaire qui le reconnaît expressément aucun droit au maintien dans les lieux et aucun des droits ou avantages reconnus au locataire d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal.

La présente autorisation n'est pas soumise aux dispositions du code de commerce et ne pourra conférer la propriété commerciale au Bénéficiaire.

## **ARTICLE 12 - CONTROLE**

Le Bénéficiaire s'engage à faciliter toutes inspections, tous contrôles, toute surveillance que le Syndicat Mixte jugerait utile d'exercer pendant les travaux et en phase d'exploitation.

Le Bénéficiaire doit en outre, dans le cadre de la réglementation en vigueur, soumettre les Lieux ainsi que les investissements réalisés aux visites périodiques et contrôles obligatoires par des organismes agréés et supportera les frais correspondants.

Il s'agit notamment pour les parties privatives occupées par le Bénéficiaire des contrôles périodiques liés aux installations électriques, de climatisation, aux extincteurs et aux installations classées pour la protection de l'environnement. La périodicité des contrôles et les interventions sont consignées dans un dossier. Les rapports d'inspection élaborés par les organismes de contrôle sont transmis au Syndicat Mixte chaque année.

La vérification périodique n'est qu'un constat qui, en cas d'éventuelles anomalies constatées, doit obligatoirement être suivi de travaux de mise en conformité dans les délais imposés par l'organisme de contrôle.

## **ARTICLE 13 - OBLIGATIONS EN TERMES DE SYSTEME DE GESTION DE LA SECURITE ET DE SURETE AEROPORTUAIRE**

Dans le cadre de l'exploitation de l'Aéroport de La Rochelle, le Syndicat Mixte se rend conforme aux exigences applicables du règlement (CE) n°216/2008 et ses modalités d'exécution. A ce titre, il demande au Bénéficiaire de s'assurer de :

- disposer de procédures de sécurité permettant de respecter les exigences de ce règlement qui pourraient les concerner ;
- leur conformité aux exigences consignées dans le Manuel d'Aérodrome de l'Exploitant de l'Aéroport de La Rochelle - Ile de Ré qui pourraient les concerner.

Et en outre, au titre de la coordination de nos Systèmes de Gestion de la Sécurité (SGS), le Syndicat Mixte de l'aéroport demande au Bénéficiaire de :

- respecter la politique et les objectifs de sécurité de l'exploitant de l'aéroport qui lui sont applicables pour les activités qui le concernent ;
- remonter les événements liés à la sécurité au Responsable SGS de l'exploitant de l'aéroport selon la procédure en vigueur ;
- s'intégrer dans la démarche d'évaluation et d'atténuation des risques de l'exploitant de l'aéroport et notamment en participant aux Comités Sécurité annuels auxquels il est convié.

En matière de sûreté aéroportuaire, les personnes morales autorisées à occuper ou à utiliser le coté piste élaborent, appliquent et tiennent à jour un programme de sûreté conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 14 - RESPONSABILITE EN CAS DE DOMMAGES**

Le Bénéficiaire est responsable de tout dommage causé par la réalisation, l'exploitation ou l'enlèvement des

constructions et installations. Il a la charge des réparations des dégâts causés par lui-même ou ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie, aux réseaux divers et d'aménagement général de la zone où se trouvent les Lieux mis à sa disposition.

Sauf la preuve d'une faute lourde ou d'un acte de malveillance du Syndicat Mixte, le Bénéficiaire est seul responsable des dommages de toute nature, survenus à l'occasion de la construction, de l'entretien et de l'exploitation des ouvrages, aménagements, équipements et installations réalisés sur le domaine public aéroportuaire et causés soit à lui-même, soit à ses préposés à quelque titre que ce soit, soit à ses cocontractants, soit aux usagers du service public, soit aux tiers, soit au Syndicat Mixte.

Par voie de conséquence, le Bénéficiaire renonce, dans tous les cas, à tout recours contre le Syndicat Mixte et ses assureurs, au titre de ces dommages dont il supporte seul les conséquences pécuniaires, quel que soit le fondement juridique de son recours ou la juridiction compétente.

Le Bénéficiaire garantit le Syndicat Mixte et ses assureurs contre tout recours de quelque nature que ce soit, qui serait engagé contre ces derniers pour lesdits dommages. Cette garantie inclut les frais que le Syndicat Mixte pourrait être conduit à exposer pour assurer sa défense.

#### **ARTICLE 15 - RESPONSABILITE EN CAS DE DISPARITION OU DE DETERIORATION DE MATERIELS**

Le Syndicat Mixte est dégagé de toute responsabilité pour toute disparition ou toute détérioration du matériel entreposé dans les Lieux donnés en occupation.

Sauf cas de faute ou carence, aucune responsabilité ne pourra incomber au Syndicat Mixte en raison de tout accident et dommage de toute nature qui pourrait intervenir, au cours de l'occupation, au personnel employé par le Bénéficiaire, aux clients et visiteurs, ainsi qu'au matériel et installations utilisées.

#### **ARTICLE 16 - ASSURANCES**

Le Bénéficiaire devra contracter toutes assurances de dommages aux biens et de responsabilité civile auprès d'une compagnie d'assurance solvable.

Ces contrats d'assurances devront notamment garantir la responsabilité civile, les risques d'incendie, de voisinage, les dégâts des eaux, d'explosion et électriques et autres dommages pouvant survenir au domaine mis à disposition.

Les polices souscrites devront garantir le Syndicat Mixte contre le recours des tiers pour quelque motif que ce soit, tiré de l'utilisation du domaine.

Le Bénéficiaire prendra toutes les dispositions pour résilier en temps utile les polices souscrites de sorte que le Syndicat Mixte ne soit pas recherché pour la continuation de ces contrats après l'expiration de la présente convention.

Le Bénéficiaire communiquera au Syndicat Mixte la copie des contrats d'assurance et de leurs avenants éventuels dans le mois de leur signature.

## **ARTICLE 17 - REVOCATION POUR INEXECUTION DES CONDITIONS TECHNIQUES ET FINANCIERES**

Faute par le Bénéficiaire de se conformer à l'une quelconque des conditions de la présente Convention ou aux règles en vigueur ou à venir sur l'aéroport, l'autorisation pourra être révoquée d'office, sans indemnité, par le Syndicat mixte.

La résiliation intervient après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet dans le délai imparti. Elle est prononcée par décision du Syndicat mixte sans qu'il soit nécessaire de remplir de formalité devant les tribunaux. Cette décision fixe le délai imparti au Bénéficiaire pour évacuer les Lieux.

Dans ce cas, le Bénéficiaire ne peut prétendre à aucune indemnité, n'a pas droit au remboursement des redevances payées d'avance, sans préjudice du droit, pour le Syndicat mixte, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant par ailleurs lui être dues.

## **ARTICLE 18 - RETRAIT DE L'AUTORISATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL**

Nonobstant la durée prévue à l'article 4 ci-dessus, l'autorisation peut toujours être retirée, en totalité ou en partie, si l'intérêt général l'exige. Le retrait devra être précédé d'un préavis de six mois notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Syndicat Mixte proposera, dans la mesure du possible, une solution alternative de relogement.

Dans le cas où aucune solution de relogement ne serait réalisable, le Bénéficiaire évincé reçoit une indemnité égale au montant hors taxes des dépenses par lui exposées pour la réalisation des installations et aménagements réalisés et subsistant à la date du retrait, déduction faite de l'amortissement dudit investissement déjà réalisé.

## **ARTICLE 19 - RESILIATION DE LA CONVENTION A LA DEMANDE DU BENEFICIAIRE**

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des installations avant l'expiration de la présente Convention, le Bénéficiaire pourra demander la résiliation de celle-ci en notifiant, moyennant un préavis de six (6) mois, sa décision par lettre recommandée adressée au Syndicat Mixte.

La renonciation ne donne droit au paiement d'aucune indemnité.

## **ARTICLE 20 - RESILIATION DE PLEIN DROIT**

La Convention est résiliée de plein droit :

- En cas de dissolution de la société du Bénéficiaire ou cessation d'activité de ce dernier, sauf en cas de substitution de la société par une nouvelle structure continuant l'activité. Le Bénéficiaire s'engage à en informer le Syndicat Mixte.
- Dans le cas où le Bénéficiaire cesse d'exercer ou d'être autorisé à exercer l'Activité Autorisée, sauf accord préalable et écrit du Syndicat mixte sur un changement de destination qui devra préalablement faire l'objet d'un avenant à la présente Convention.

La résiliation est prononcée par décision écrite du Syndicat mixte, dès qu'il aura eu connaissance de l'événement motivant la résiliation, sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité devant les tribunaux.

Dans ces cas de résiliation, le Bénéficiaire ne peut prétendre à aucune indemnité.

#### **ARTICLE 21 - SORT DES INSTALLATIONS A L'EXPIRATION DE LA CONVENTION**

A l'expiration de la Convention, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés au titre de la présente convention seront incorporés au domaine public du Syndicat Mixte, quittes de tous privilèges et hypothèques.

Sauf en cas d'application de l'article 18 ci-dessus, cette incorporation s'effectue sans indemnité au profit du Bénéficiaire.

Ils seront remis au Syndicat Mixte en bon état d'entretien, compte tenu de leur vétusté.

Le Syndicat Mixte se réserve également la possibilité de demander au Bénéficiaire, pour quelque cause que ce soit, d'enlever à ses frais les constructions et installations qui ont été réalisées et de remettre les lieux occupés en leur état primitif, sans prétendre de ce fait à indemnité. A défaut par le Bénéficiaire de s'être acquitté de cette obligation dans le délai de trois mois à compter de l'expiration de la Convention, il peut y être pourvu d'office, à ses frais et risques.

#### **ARTICLE 22 - DISPOSITIONS PARTICULIERES PROPRES AUX ORGANISMES DE CREDIT OU DE FINANCEMENT**

Conformément aux dispositions de l'Article 12, les hypothèques sur les droits et biens du Bénéficiaire s'éteignent au plus tard à l'expiration de la présente Convention, quels qu'en soient les circonstances et le motif.

Dans le cas d'une mise en demeure du Syndicat Mixte au Bénéficiaire entraînant la résiliation de la présente Convention, le Syndicat Mixte informera les organismes de crédit connus de lui qui auraient une hypothèque sur les ouvrages immobiliers exécutés par le Bénéficiaire et ce par lettre recommandée avec avis de réception.

Le Syndicat Mixte portera immédiatement à la connaissance des organismes de crédit connus de lui qui auraient une hypothèque sur les ouvrages immobiliers exécutés par le Bénéficiaire et dans les mêmes conditions :

- Du préavis que le Syndicat Mixte pourrait recevoir du Bénéficiaire en vue de la résiliation de la présente Convention ;
- De l'avis que le Syndicat Mixte serait amené à adresser au Bénéficiaire en cas de résiliation de la présente Convention, et ce pour quelque cause que ce soit ;
- De toute demande faite par le Bénéficiaire aux fins d'obtenir l'agrément d'un sous-occupant.

La résiliation, sauf en cas de retrait pour intérêt général, ne deviendra toutefois définitive que si aucun des organismes de crédit n'a engagé, par l'envoi d'un commandement dans les six (6) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec avis de réception, ci-avant mentionnée et envoyée par le Syndicat

Mixte, la procédure de saisie immobilière concernant les ouvrages, constructions et installations hypothéqués.

Si cette procédure a été engagée, la résiliation sera alors suspendue. En cas de suspension provisoire des poursuites, légale et judiciaire, le délai de six (6) mois précité sera majoré d'une durée égale à celle fixée pour la suspension.

Toute procédure de saisie immobilière portée à la connaissance du Syndicat Mixte et engagée par un tiers, avant ou après la réception de la lettre recommandée par les organismes intéressés, entraînera la suspension de la résiliation au même titre que les poursuites engagées par l'un de ces organismes.

En cas de liquidation des biens ou de toute procédure analogue ou encore en cas de toute procédure interdisant les poursuites des créanciers à l'égard du Bénéficiaire, la résiliation de la présente Convention sera suspendue dès lors qu'une cause de résiliation est intervenue, afin de permettre de procéder à la vente judiciaire des ouvrages, constructions et installations du Bénéficiaire, l'acquéreur bénéficiant du maintien de l'autorisation.

Les organismes de crédit, qui entendent que soient applicables les dispositions précitées devront s'engager envers le Syndicat Mixte, lorsqu'ils demanderont l'application desdits articles :

- A mener avec diligence toute procédure intentée par leurs soins ;
- A demander leur subrogation dans les poursuites de saisie immobilière engagées par un tiers au cas où celles-ci ne seraient pas menées avec diligence.

Par ailleurs, le Syndicat Mixte renonce à effectuer toute compensation entre les dommages et intérêts dont le Bénéficiaire serait redevable à quelque titre que ce soit lorsque l'indemnité reviendrait à un organisme de crédit accepté par le Syndicat Mixte.

Les parties s'interdisent formellement, qu'il existe ou non une cause de résiliation, de procéder à la résiliation amiable de la présente Convention sans l'accord préalable de l'organisme de crédit intéressé.

De même, toute modification des dispositions de la présente Convention assurant l'efficacité d'une hypothèque sur les constructions ne pourra intervenir que dans les mêmes conditions.

En cas de refus, cet organisme devra en avvertir le Syndicat Mixte dans un délai de trois (3) mois suivant l'avis donné par lettre recommandée avec avis de réception.

Tout acte contenant résiliation ou modification des dispositions de la présente Convention, devra, à peine de nullité, faire mention expressément soit de l'accord écrit de l'organisme de crédit, soit de la lettre recommandée avec avis de réception ayant informé cet organisme et de l'absence d'opposition de la part de ce dernier.

### **ARTICLE 23 - STIPULATION POUR AUTRUI**

Le Syndicat Mixte accepte les dispositions qui suivent lorsque le Bénéficiaire compte recourir à un ou plusieurs organismes bancaires afin d'obtenir des crédits pour financer les ouvrages, constructions et installations sur le site faisant l'objet de la présente autorisation.

Les sommes avancées en exécution de ces crédits, ainsi que tous intérêts et accessoires, seront garantis au profit des organismes de crédit, par hypothèque conventionnelle portant sur les ouvrages, constructions et installations que le Bénéficiaire se propose d'acquérir ou d'édifier.

Les organismes de crédit entendent que toute somme ou indemnité quelconque qui serait due au Bénéficiaire par le Syndicat Mixte, en vertu de la présente Convention leur soit versée directement et ce, selon leur rang d'inscription, à concurrence de ce qui serait éventuellement dû au titre des crédits garantis hypothécairement sur les ouvrages, constructions et installations.

A cette fin, le Bénéficiaire demande, à titre de stipulation pour autrui, au Syndicat Mixte, de consentir à ce que toute indemnité ou toute somme, qu'il pourrait prétendre recevoir en vertu de la présente Convention, toute exception exclue, soit versée selon leur rang d'inscription, aux organismes de crédit ayant consenti pour financer les ouvrages, constructions et installations à édifier sur le terrain faisant l'objet de la présente Convention des crédits dont le remboursement sera garanti par une inscription hypothécaire sur lesdits ouvrages, constructions et installations, mais à concurrence seulement de ce qui leur restera dû en principal, intérêts et accessoires.

Ces dispositions ont lieu à titre de stipulation pour autrui faite en faveur des organismes de crédit et comme condition mise par le Bénéficiaire aux conventions qu'il passe présentement pour lui-même, le tout en conformité de l'article 1121 du Code Civil. Le Bénéficiaire renonce expressément, par avance et définitivement, à révoquer la présente stipulation.

Ces dispositions ne s'opposent pas à ce que le Bénéficiaire confère auxdits organismes, sur les sommes et les indemnités susvisées, et dans les mêmes rangs que les inscriptions hypothécaires dont ils bénéficient, un nantissement dans les termes du droit commun.

#### **ARTICLE 24 - DROIT APPLICABLE**

La présente convention est conclue sous un régime de droit public.

En conséquence, le Bénéficiaire ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux du Bénéficiaire et/ou quelque autre droit.

#### **ARTICLE 25 - ENREGISTREMENT**

La Convention fait l'objet d'une publication au service de publicité foncière du lieu de situation des Parcelles aux frais du Bénéficiaire conformément aux dispositions de l'article 28, 1° du décret n° 55- 22 du 4 janvier 1955 modifié.

#### **ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE ET JURIDICTIONS COMPETENTES**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Dans l'hypothèse où un différend surviendrait à l'occasion de l'exécution de la présente Convention, les

parties s'efforceront de le régler à l'amiable préalablement à toute action devant la juridiction compétente.

A défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article L.2331-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, tout litige relatif à l'exécution de la Convention relève de la juridiction administrative territorialement compétente (Tribunal administratif de Poitiers).

#### **ARTICLE 27 - ANNEXES**

- 1- Avis de situation au répertoire SIRENE du Bénéficiaire
- 2- Réponse du Bénéficiaire à l'appel à manifestation d'intérêt
- 3- Emprise de la présente autorisation d'occupation temporaire
- 4- Etat des lieux

Etabli à La Rochelle, en 2 exemplaires, le

Pour Le Syndicat Mixte des Aéroports  
de La Rochelle - Ile de Ré et  
Rochefort - Charente-Maritime,

Le Président,  
Gérard PONS

Pour [REDACTED],

[REDACTED]