



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 2 mars 2009

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 03/03/2009

D - 20090072

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Aujourd'hui Lundi 2 mars Deux mil neuf, à quinze heures,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne Marie CAZALET, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS, Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Marc GAUZERE, M. Jean Charles BRON, Mme Chantal BOURRAGUE, M. Joël SOLARI, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Sylvie CAZES-REGIMBEAU, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Charles PALAU, Mme Chafika SAILOUD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Alexandra SIARRI, Mme Wanda LAURENT, Mme Paola PLANTIER, Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Béatrice DESAIGUES, Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Vincent MAURIN, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

Mme Sarah BROMBERG, Mme Martine DIEZ,

***Emprise quai Queyries convention comportant autorisation
d'occupation temporaire du domaine public consentie par la
Ville de Bordeaux à l'entreprise artisanale individuelle Jean
Bernard Nicolas. Autorisation. Décision.***

M. Hugues MARTIN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

A la suite du transfert de gestion du 29 décembre 2006, la Ville de Bordeaux s'est trouvée substituée dans les droits et obligations du Port Autonome, dans la gestion des emprises formant le parc des berges – rives droite et des autorisations accordées.

Aussi, dans le cadre de l'aménagement du Parc aux Angéliques, des négociations ont été engagées avec « Jean Bernard Nicolas » pour déplacer son entreprise de restauration de bateaux sur une emprise de 1 473 m² en bordure de Garonne, à proximité de la cale de mise à l'eau au niveau du quai de Queyries. Ce transfert permet ainsi d'ancrer au mieux cette activité au sein du Pole Nautique du Parc aux Angéliques.

Une convention comportant autorisation temporaire du domaine public vient définir les modalités dans lesquelles l'entreprise artisanale individuelle « Jean Bernard Nicolas » est autorisée à occuper cette parcelle pour une durée de 20 ans compte tenu des investissements qu'il réalise et moyennant une redevance annuelle de 6 306,51 €.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à signer la convention d'occupation temporaire du domaine public aux conditions sus indiquées.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 2 mars 2009

P/EXPEDITION CONFORME,

**M. Hugues MARTIN
Adjoint au Maire**

Convention comportant
autorisation d'occupation
temporaire du domaine public
entre la ville de Bordeaux et
l'entreprise artisanale individuelle
Jean Bernard Nicolas.

Entre,

La Ville de Bordeaux, représentée par Monsieur Hugues MARTIN, Adjoint au Maire, habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du reçue à la Préfecture de la Gironde le, désignée ci-après comme « la Ville »

D'une part,

Et,
L'entreprise artisanale individuelle Jean Bernard NICOLAS inscrite au Registre des métiers sous le numéro dont le siège social est situé 21 quai Queyries, à Bordeaux, représentée par Monsieur Jean Bernard NICOLAS désignée ci-après comme « l'occupant »

D'autre part,

ARTICLE 1 : OBJET DE L'OCCUPATION

L'occupant est autorisé à occuper une parcelle de terrain située quai des Queyries d'une superficie de 1 473 m², tel que figurant au surplus sur le plan ci-annexé.

La présente autorisation est consentie en vue de l'exercice d'une activité de restauration de bateaux classiques.

Dans le cas où l'occupant désirerait exercer une activité autre que celle initialement prévue, l'accord exprès et par écrit de la Ville devra être obtenu.

L'occupant fera son affaire personnelle, sans que la Ville puisse aucunement être inquiétée à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant des dispositions législatives, réglementaires ou autres nécessaires à l'exercice de son activité sur l'emprise mise à disposition.

L'occupant est autorisé, après accord exprès et préalable de la Ville, à sous louer l'emprise mise à disposition aux sociétés ayant des activités complémentaires à l'activité de l'occupant et compatible avec les obligations découlant du transfert de gestion.

ARTICLE 2 : ETAT DES LIEUX

La parcelle est mise à la disposition de l'occupant en l'état.

Les branchements aux réseaux de téléphone, alimentation en eau et en électricité, ainsi que les raccordements aux réseaux publics et à la desserte routière seront à la charge de l'occupant. Ces travaux seront réalisés conformément aux règles de l'art et aux lois et règlements en vigueur.

ARTICLE 3 : DUREE DE L'AUTORISATION

L'autorisation est accordée à compter du 1er janvier 2008.

Elle prendra fin de plein droit au 31 décembre 2028.

Elle pourra être renouvelée à l'appréciation de la Ville sur demande présentée par l'occupant trois mois au moins avant l'expiration de la durée définie ci-dessus.

ARTICLE 4 : APPROBATION PREALABLE DES PROJETS DE TRAVAUX

L'occupant s'engage à soumettre à l'agrément de la Ville sans que cet agrément puisse en aucune manière engager la responsabilité de la Ville, les projets de travaux de toute nature qu'il entend réaliser. Cet accord ne dispense pas l'occupant de se conformer aux réglementations en vigueur, notamment en ce qui concerne les établissements classés.

Le dossier du projet comprendra les plans, notes de calcul, description des procédés d'exécution, mémoires et pour les travaux immobiliers, les devis estimatifs ainsi que le programme de réalisation.

L'occupant ne sera admis à formuler aucune réclamation au sujet de la consistance et des dispositions du terrain qu'il est censé bien connaître.

Dans tous les cas où la Ville aura à intervenir, elle devra faire connaître sa réponse dans un délai maximum de deux mois à compter de la date où elle aura été saisie.

Ces aménagements devront s'intégrer parfaitement dans le futur parc, afin qu'il y ait une certaine cohérence, particulièrement pour les clôtures. Ces aménagements doivent être réalisés selon des techniques et avec des matériaux qui respectent l'environnement et devront être écologiquement soutenables.

ARTICLE 5 : EXECUTION DES TRAVAUX, CONTROLE

Après qu'il aura reçu notification de l'approbation des projets prévue à l'article 4, l'occupant sera tenu de faire connaître à la Ville, au moins quinze jours à l'avance, l'époque à laquelle il envisage d'entreprendre les travaux qu'il a été autorisé à effectuer, et de lui soumettre l'implantation des ouvrages projetés.

Tous les ouvrages seront exécutés conformément aux projets approuvés, en matériaux de bonne qualité mis en œuvre selon les règles de l'art et terminés dans un délai de douze mois à compter de la délivrance du permis de construire ou du document en tenant lieu.

Les ouvrages édifiés en violation des prescriptions de l'article 4, devront être démolis par les soins de l'occupant à ses frais, risques et périls, après mise en demeure à lui adressée par la Ville.

Après achèvement des travaux, l'occupant fera connaître, dans un délai de trois mois, le coût hors taxes détaillé et justifié des constructions et installations immobilières.

Le montant maximal des dépenses hors taxes pour la réalisation des travaux et aménagements sur la parcelle faisant l'objet de la présente convention est évalué à 250 000 € HT (valeur du 1er janvier 2008)

ARTICLE 6 : SERVITUDES, ECOULEMENT DES EAUX

Le cours des eaux pluviales et autres sera conservé, établi et assuré en tout temps, aux frais et par les soins de l'occupant ou à son défaut, d'office et à ses frais, risques et périls, par les soins de la Ville.

L'occupant sera tenu de remettre à la Ville un plan de récolement des ouvrages d'évacuation réalisés, à défaut la Ville pourra y pourvoir elle-même aux frais de l'occupant.

En outre, ce dernier sera tenu d'accomplir les formalités et d'obtenir les autorisations prévues par la réglementation en vigueur en matière de prise et de rejet d'eau.

Il est ici précisé que les berges sont grevées d'une servitude de passage au profit de la Ville pour permettre leur nettoyage.

ARTICLE 7 : ENTRETIEN DES OUVRAGES

Les ouvrages établis par l'occupant seront entretenus en bon état par ses soins de façon à toujours convenir parfaitement à l'usage auquel ils sont destinés. Il prendra à sa charge tous les travaux relevant tant du propriétaire que du locataire.

L'occupant prendra les mesures nécessaires pour maintenir en bon état de propreté la parcelle qu'il a été autorisé à occuper et les constructions et ouvrages qu'il a été autorisé à y édifier.

Les agents de la Ville auront, sur demande, accès sur la parcelle mise à la disposition de l'occupant.

ARTICLE 8 : RESPONSABILITES, ASSURANCES

8-1) l'occupant assume la responsabilité de tout dommage causé par la mise en place, l'exploitation ou l'enlèvement de ses installations, et plus généralement de toutes les conséquences liées à l'exercice de ses activités professionnelles.

8-2) Assurances – outre ses responsabilités d'exploitant, l'occupant assume vis-à-vis des tiers les responsabilités du propriétaire et/ou du gardien pour l'ensemble des biens se trouvant sur le terrain du domaine public qu'il est autorisé à occuper.

En conséquence, il doit souscrire une assurance garantissant sa responsabilité civile ainsi que toutes autres assurances lui permettant de remplir ses obligations contractuelles, remise en état des lieux notamment.

L'occupant renonce à tout recours contre la Ville et doit obtenir de ses assureurs une renonciation à recours contre la Ville.

Une attestation d'assurance et les quittances correspondantes seront communiquées à la Ville.

L'occupant est tenu d'avertir immédiatement la Ville de toutes usurpation du fait de services ou administrations publiques ou de tiers, sur le terrain mis à sa disposition. Faute par lui de se conformer à cette disposition, il sera tenu responsable des conséquences qui pourraient en résulter.

ARTICLE 9 : REDEVANCE

La redevance d'un montant annuel de 5 273 € H.T. soit 6 306,51 € T.T.C. sera due à la Ville de Bordeaux à compter du 1er janvier 2008

Elle fera l'objet d'une révision au 1er janvier de chaque année. en application de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Elle sera payable par trimestre et d'avance dans la Caisse de Monsieur le Receveur des Finances de Bordeaux Municipale à réception d'un titre de recette.

ARTICLE 10 : CARACTERE DE L'OCCUPATION, CESSION, APPORT EN SOCIETE

La présente autorisation est accordée à titre personnel. Elle n'est pas constitutive de droits réels. De même l'occupant ne peut pas se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale.

Toute cession totale ou partielle et tout apport en nom propre des installations et constructions, réalisées par l'occupant sur les terrains faisant l'objet de la présente autorisation, devront recevoir l'accord exprès préalable de la Ville.

L'occupant demeurera personnellement responsable envers la Ville et envers les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations qui lui sont imposées par la présente convention.

ARTICLE 11 : CESSATION DE L'AUTORISATION AVANT EXPIRATION DE LA DUREE NORMALE DE VALIDITE

11-1) Révocation par la Ville

11-1.1) Faute par l'occupant de se conformer à l'une quelconque des conditions de la présente convention et notamment en cas de non-paiement des redevances échues, l'autorisation pourra être résiliée par la Ville un mois après une mise en demeure effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et restée sans effet.

11-1.2) L'autorisation pourra également être résiliée de plein droit, un mois après une mise en demeure par la Ville adressée à l'occupant avec demande d'avis de réception, en cas de :

- non usage des terrains dans un délai de un an
- non usage des ouvrages, constructions et installations réalisés à l'expiration d'un délai de douze mois, à compter de leur achèvement et après constatation de leur non utilisation,
- cessation de l'usage des mêmes installations ou de l'exploitation des constructions pendant une durée de douze mois s'il n'y a pas eu transfert de l'autorisation à un autre occupant agréé par la Ville
- cession partielle ou totale sans accord de la Ville
- suppression définitive à l'occupant des autorisations exigées par la réglementation en vigueur pour l'exercice de l'activité professionnelle qui a justifié l'autorisation
- dissolution sans qu'il y ait reprise par une autre société. S'il y a reprise, les règles énoncées à l'article 12 pour les cessions seront applicables
- condamnation pénale mettant l'occupant dans l'impossibilité de poursuivre l'exploitation
- cessation de l'exploitation consécutive à une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires ouverte à l'encontre de l'occupant ainsi que la mise sous séquestre

11-1.3) Dans tous les cas de résiliations visés aux paragraphes 11-1.1 et 11-1.2

- aucune indemnité ne sera due par la Ville
- les redevances payées d'avance par l'occupant resteront acquises à la Ville sans préjudice du droit de cette dernière de poursuivre le paiement en toutes sommes pouvant lui être dues

11-2) Retrait de l'autorisation

Nonobstant la durée prévue à l'article 3 et étant observé que la domanialité du terrain s'oppose à ce que l'occupant puisse invoquer à son profit le bénéfice des dispositions législatives régissant les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel et les baux ruraux, la convention peut toujours être résiliée par décision de la Ville si l'intérêt général l'exige. Cette décision étant notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de six mois, dans ce cas, l'occupant évincé sera indemnisé.

L'indemnité sera égale au montant, hors taxes, des dépenses exposées par l'occupant pour la réalisation des installations immobilières expressément autorisées et subsistant à la date du retrait, déduction faite de l'amortissement.

Le montant des dépenses à prendre en considération pour le calcul de l'indemnité sera celui des dépenses réelles dûment justifiées à la Ville conformément aux dispositions de l'article 5.

Les durées d'amortissement par annuités égales, des installations immobilières autorisées sont fixées forfaitairement à huit ans à compter de la date soit du certificat de conformité, soit à l'achèvement des réalisations si l'occupant n'est pas tenu d'obtenir ce certificat.

En aucun cas les durées d'amortissement à prendre effectivement en compte pour le calcul de l'indemnité au moment du retrait ne dépasseront le terme de la présente convention.

Les dispositions du présent article ne pourront s'appliquer aux travaux et installations autres que ceux visés aux articles 1 et 5 ci-dessus que si un avenant à la présente convention les autorisait expressément en précisant la durée fixée pour leur amortissement et leur point de départ.

11-3) Résiliation par l'occupant

Dans le cas où l'occupant aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des installations avant l'expiration de la présente convention, il pourra résilier celle-ci en notifiant, moyennant un préavis de six mois sa décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Ville accompagnée de l'agrément.

La résiliation ne donne droit à paiement d'aucune indemnité par la Ville.

Les sommes versées à la Ville restent acquises à celle-ci.

Les redevances sont dues jusqu'à la date de constatation de la remise des emprises dans l'état où elles étaient le jour de l'entrée en jouissance au titre de la présente convention.

ARTICLE 12 : SORT DES INSTALLATIONS EN FIN DE CONVENTION

A l'expiration de la convention ou lors de sa résiliation, pour quelque cause que ce soit, sauf le cas de résiliation si l'intérêt général l'exige (article 11-2) l'occupant reprendra et enlèvera tous les ouvrages, constructions et installations édifiés par lui et les lieux seront remis en l'état où ils étaient le jour de l'entrée en jouissance au titre de la présente convention.

Il entreprendra alors toutes les démarches techniques et administratives relatives à la cessation des activités des installations classées si nécessaire.

En cas d'inexécution de ces prescriptions dans un délai de trois mois à dater de la cessation de l'autorisation, la Ville pourra procéder d'office et sans autre avis à la remise en état des lieux, aux frais risques et périls de l'occupant la redevance continuant à courir jusqu'à achèvement de l'opération.

Toutefois, à la demande de l'occupant la Ville peut accepter que tout ou partie des installations ne soient pas enlevées, celle-ci deviendra propriétaire des ouvrages constructions et installations conservées sans qu'elle soit tenue de verser une indemnité à ce titre.

Il en sera toutefois autrement si un nouveau contrat est conclu entre la Ville et le même occupant pour l'utilisation du terrain faisant l'objet de la présente convention. L'occupant n'aura pas alors à remettre les lieux en l'état.

Dans le cas où à l'arrivée du terme l'occupant ne se succède pas à lui-même, il aura la possibilité s'il ne désire pas reprendre les constructions et installations qu'il a édifiées et remettre les lieux en l'état, de présenter à la Ville au plus tard à l'expiration du terme, un successeur qui utilisera les constructions et installations existantes.

Ce successeur sera agréé par la Ville de préférence à tout autre candidat, à conditions comparables et s'il présente un intérêt certain dans le cadre de l'aménagement et de l'animation du parc des berges.

En tout état de cause, avant tout enlèvement de mobiliers matériels ou matériaux, justification devra être apportée par l'occupant à la Ville du paiement de tous impôts, taxes, redevances mis à sa charge.

Si la cessation de la présente convention donne lieu au paiement de l'indemnité prévue à l'article 11-2, l'occupant devra laisser en l'état les ouvrages, constructions et installations pour lesquels il a reçu une indemnité, ceux-ci devenant la propriété de la Ville.

ARTICLE 13 : IMPOTS ET FRAIS

L'occupant supportera tous les frais, quelles qu'en soient l'importance et la nature, inhérente de la présente convention, ainsi que tous les impôts, et notamment les contributions foncières auxquels sont actuellement ou pourraient être éventuellement assujettis les terrains, aménagements et installations qui seraient exploités en vertu de la présente convention.

Seront notamment à la charge de l'occupant les frais éventuels de géomètre expert, de timbre et d'enregistrement.

L'occupant fera, en outre, s'il y a lieu et sous sa responsabilité, la déclaration de constructions nouvelles prévue par le code général des impôts.

ARTICLE 14 : LITIGES

Les litiges qui pourraient s'élever au titre de la présente convention entre la Ville et l'occupant relèveront des juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

Fait à Bordeaux en triple exemplaire le

P/ La Ville de Bordeaux	P/ L'entreprise Jean Bernard Nicolas
-------------------------	--------------------------------------