

Autorisation d'Occupation Temporaire du
Domaine Public constitutive de droits réels

AEROPORT BREST BRETAGNE

A U T O R I S A T I O N

Référence : **XXXXXXXX**

XXXXXXXXXX

Table des matières

TITRE I - OBJET ET DUREE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC	6
ARTICLE 1 : OBJET	6
1.1 Activités autorisées	6
1.2 Obligation du titulaire	6
1.3 Occupation des bâtiments	6
ARTICLE 2 : CARACTERE DE L'AUTORISATION	6
2.1 Droits réels	6
2.2 Caractère personnel de l'autorisation	6
2.3 Cession du titre	7
ARTICLE 3 : EXECUTION DES TRAVAUX	7
3.1 Délais prévisionnel de réalisation du programme	7
3.2 Délais d'exécution des travaux	7
3.2.1 Délais	7
3.2.2 Causes légitimes de suspension	7
3.2.3 Appréciation des évènements	8
3.2.4 Pénalités	8
ARTICLE 4 : INVESTISSEMENT ET AMORTISSEMENT	8
4.1 Investissement	8
4.2 Amortissement	9
ARTICLE 5 : DUREE DE L'AUTORISATION	9
ARTICLE 6 : CHARGES ET CONDITIONS	9
ARTICLE 7 : CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU TITULAIRE	9
7.2 Réalisation des conditions suspensives	10
TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DU TITULAIRE	11
ARTICLE 8 : EXPLOITATION, MAINTENANCE ET GESTION DES TERRAINS, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS	11
ARTICLE 9 : OBSERVATIONS DES LOIS, REGLEMENTS, CONSIGNES PARTICULIERES ET MESURES DE POLICE	11
ARTICLE 10 : EFFET DU LIBRE USAGE DES INSTALLATIONS	11
ARTICLE 11 : POLICE ET EXPLOITATION DE L'AEROPORT	12
ARTICLE 12 : USAGE, ENTRETIEN ET EXPLOITATION DES BIENS OCCUPES	12
ARTICLE 13 : INSPECTION ET SURVEILLANCE	12
ARTICLE 14 : DEVELOPPEMENT DURABLE	13
14.1 Environnement	13
14.2 Obligations du titulaire	13
14.3 Accident sur site	13
14.4 La protection de la ressource en eau	13
14.5 Utilisation de produits dangereux	14
14.6 Traitement des déchets banals	14
14.7 Audit	14
TITRE III - CONDITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX	15
ARTICLE 15 : DESIGNATION SURFACES MISES A LA DISPOSITION	15
ARTICLE 16 : DELIMITATION FONCIERE	15
ARTICLE 17 : REPARTITION DES TRAVAUX ENTRE LA SAS ABO ET LE TITULAIRE	15
ARTICLE 18 : RECOLEMENT	15
ARTICLE 19 : PRECONISATIONS ARCHITECTURALES	16
ARTICLE 20 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES	16
ARTICLE 21 : DEPOT DE MATERIAUX ET STATIONNEMENT	16
ARTICLE 22 : ASSURANCES - RESPONSABILITE	16
ARTICLE 23 : CONTROLES TRAVAUX	17
ARTICLE 24 : RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LA CONSULTATION	17
TITRE IV - CONDITIONS D'EXPLOITATION	18
ARTICLE 25 : STATIONNEMENT	18
ARTICLE 26 : ENSEIGNES	18
ARTICLE 27 : HORAIRES ET TENUE DE L'ETABLISSEMENT	18

27.1 Horaires	18
27.2 Tenue de l'établissement	18
ARTICLE 28 : PERSONNEL	18
ARTICLE 29 : PERMANENCE	19
ARTICLE 30 : REFERENCEMENT ET OFFRE SERVICES	19
ARTICLE 31 : INFORMATION SERVICES, PRIX ET AFFICHAGE	19
ARTICLE 32 : QUALITE DE SERVICE	19
32.1 Responsable qualité	19
32.2 Suivi qualité	19
32.3 Suivi qualité par le gestionnaire	20
ARTICLE 33 : RECLAMATIONS ET SUGGESTIONS CLIENTS	20
TITRE V - CONDITIONS FINANCIERES	21
ARTICLE 34 : REDEVANCE	21
34.1 Redevance applicable aux surfaces	21
34.2 Redevance variable sur chiffre d'affaire	21
ARTICLE 35 : PRESTATIONS ET CHARGES	22
35.1 Prestations de services	22
35.2 Actualisation du tarif des prestations	22
35.3 Impôts, taxes et frais	22
ARTICLE 36 : DECLARATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES	22
36.1 Définition du CA	22
36.2 Modalités de déclaration du CA	22
36.3 Etat récapitulatif	23
36.4 Cas de retard de déclaration de CA	23
36.5 Déclarations inexactes de CA	23
ARTICLE 37 : CONTROLE DE L'EXPLOITATION	23
37.1 Présentation des comptes et documents financiers	23
37.2 Vérifications, expertises et audits	24
37.2.1 Comptes et documents financiers	24
37.2.2 Exploitation, maintenance et gestion des constructions	24
ARTICLE 38 : ACTUALISATION ET MODALITES DE PAIEMENT	24
38.1 Actualisation	24
38.1.1 Validité de cette formule de révision	24
38.1.2 Disparition de l'indice	24
38.1.3 Clause d'actualisation spéciale	24
38.2 Modalités de facturation et de paiement	25
38.2.1 Périodicité	25
38.2.2 Conditions de règlement	25
38.3 Adresse de facturation	25
38.4 Taxe sur la valeur ajoutée	25
ARTICLE 39 : GARANTIE FINANCIERE	25
TITRE VI - EXPIRATION DE LA CONVENTION	27
ARTICLE 40 : CAS DE RETRAIT POUR MOTIF D'INTERET GENERAL	27
ARTICLE 41 : CONDITIONS GENERALES DE FIN DE CONVENTION	27
TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES	28
ARTICLE 42 : PUBLICITE FONCIERE	28
ARTICLE 43 : PIECES CONTRACTUELLES	28
ARTICLE 44 : ELECTION DE DOMICILE	28
ARTICLE 45 : CONTESTATIONS	28
ARTICLE 46 : COMPETENCE JURIDICTIONNELLE	28

Entre les soussignés :

La **SAS AEROPORTS DE BRETAGNE OUEST**, société par actions simplifiée au capital de 2 000 000 euros, dont le siège social est situé 1 place du 19^{ème} R.I. - 29220 BREST Cedex 2, immatriculée au RCS 815 165 030, représentée par son Directeur Général, Monsieur Mériadec LE MOUILLOUR, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

Ci-après dénommé « **le Gestionnaire** »

D'une part,

ET :

La **XXXXXXXXXX**, société XXXXXXXXXX au capital de XXXXXXXXXX euros, dont le siège social est situé XXXXXXXXXXXXXXXX, immatriculée au RCS XXXXXXXXX, représentée par XXXXXXXXX, Monsieur XXXXXXXXXXXXX, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

Ci-après dénommé « **le Titulaire** »

ET :

Le Conseil Régional de Bretagne, située au 283 avenue du général Patton - CS 21101 - 35711 Rennes Cedex 7, représenté par le Président Monsieur Loïg CHESNAIS-GIRARD, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

Ci-après dénommé « **la Région** »

D'autre part,

Ci-après dénommés ensemble les « Parties »

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

1. Le Conseil Régional de Bretagne a confié à la SAS Aéroports de Bretagne Ouest, dans le cadre d'une convention de Délégation de Service Public (ci-après dénommée la « **Convention de DSP** ») signé le 08 octobre 2016, l'exploitation et la gestion de l'Aéroport Brest Bretagne (ci-après dénommé « **l'Aéroport** ») pour une durée de 20 ans à compter du 1^{er} janvier 2017 (soit jusqu'au 31 décembre 2036).
2. Dans le cadre de son développement et de la diversification de ses activités, la société Aéroports de Bretagne Ouest a lancé un appel à manifestations d'intérêts en vue de l'attribution d'une convention portant autorisation d'occupation temporaire du domaine public aéronautique pour le financement, la conception, la construction sous la maîtrise d'ouvrage du titulaire, l'entretien et l'exploitation d'un hôtel-restaurant de catégorie 3 étoiles sur l'aéroport Brest Bretagne.
3. Cette consultation a été lancée le jeudi 27 juin 2019 avec une date limite de remise des offres vendredi 13 septembre 2019.
4. A l'issue de cette consultation, la SAS Aéroports de Bretagne Ouest a retenu XXX et l'enseigne XXX pour l'implantation d'un hôtel-restaurant de XXX chambres.
5. Considérant que toute occupation du domaine public aéroportuaire doit faire l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire délivrée par le gestionnaire, les Parties se sont rapprochées aux fins de conclure la présente autorisation d'occupation temporaire du domaine public (ci-après dénommée « **l'Autorisation** »).
6. Il est décidé que l'Autorisation est constitutive de droits réels.
7. Il est en outre précisé que le Cahier des Clauses et des Conditions Générales (ci-après dénommé le « **CCCG** ») en vigueur, applicable aux autorisations d'occupations temporaires délivrées par le gestionnaire, joint à la présente en annexe, s'applique à l'Autorisation.
8. Ce préambule fait partie intégrante de l'Autorisation.

IL A ÉTÉ ENSUITE CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE I - OBJET ET DUREE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

ARTICLE 1 : OBJET

1.1 Activités autorisées

Le gestionnaire autorise le titulaire qui l'accepte, à occuper sous le régime des Autorisations d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels, les surfaces désignées à l'article 3 nécessaires en vue du financement, de la conception, de la construction sous la maîtrise d'ouvrage du titulaire, de l'entretien et de l'exploitation d'un hôtel-restaurant de catégorie 3 étoiles sous l'enseigne XXX sur le site de l'aérodrome Brest Bretagne à l'exclusion de toute autre.

1.2 Obligation du titulaire

Le titulaire s'oblige :

- A accomplir ou faire accomplir l'ensemble des démarches nécessaires pour l'obtention des autorisations requises à la mise en œuvre du projet,
- A accomplir ou faire accomplir l'ensemble des démarches pour la réalisation de l'opération, objet de la présente convention et liées à sa qualité de Maître de l'ouvrage,
- A poursuivre la réalisation des constructions et installations jusqu'à leur complet achèvement,
- A assurer l'exploitation, la maintenance et la gestion de la construction pendant toute la durée de la présente convention

1.3 Occupation des bâtiments

Le bâtiment construit pourra être occupé par d'autres filiales du titulaire (selon la définition de l'article L233.1 du Code du Commerce) pour les activités énoncées à l'article 1.1 « activités autorisées ».

Le titulaire s'engage à ce que ses filiales respectent l'intégralité des obligations découlant de la présente autorisation d'occupation et il garantit la parfaite exécution de leurs engagements contractuels.

ARTICLE 2 : CARACTERE DE L'AUTORISATION

2.1 Droits réels

La présente autorisation est une Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public constitutive de droits réels selon les termes de la loi n°94-631 du 25 juillet 1994, codifiée aux articles L 2122-6 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

Le titulaire a, pendant toute la durée de validité de la présente autorisation et dans les conditions et les limites prévues par les règles en vigueur applicable au domaine public, un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'elle réalise pour l'exercice d'une activité autorisée par le présent titre.

Les droits réels sont accordés dans les conditions prévues par le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) et par le cahier des charge type applicable à la concession de l'aérodrome de Brest-Bretagne, ils ne peuvent être opposés pour porter entrave à l'exécution du service public.

2.2 Caractère personnel de l'autorisation

Conformément à l'article 3 du CCCG, la présente autorisation est accordée à titre précaire, révocable et personnel au titulaire. Le titulaire ne peut, sans l'accord préalable et écrit du

gestionnaire, sous louer tout ou partie des lieux objet de la présente, ni conclure aucun accord ayant pour effet de permettre l'occupation desdits lieux par un tiers.

Si au cours de l'autorisation accordée, le titulaire est désireux de référencer de nouvelles gammes de produits/services non autorisés par la présente autorisation, il devra en demander l'autorisation préalable au gestionnaire, qui jugera de l'intérêt de sa demande.

Tout changement d'enseigne en cours d'autorisation doit être également soumis à l'accord préalable du gestionnaire.

2.3 Cession du titre

Les droits réels conférés par le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier peuvent être cédés ou transmis, pour la durée de validité du titre restant à courir, avec l'agrément du gestionnaire en application des dispositions de l'article L2122-7 du CG3P.

ARTICLE 3 : EXECUTION DES TRAVAUX

3.1 Délais prévisionnel de réalisation du programme

A la date de la présente convention, le Permis de Construire a été obtenu et l'ouverture de l'hôtel est prévue 24 mois au plus tard après l'obtention de PC purgé de tout recours (hors intempéries dûment constatées et approuvées par les deux parties).

3.2 Délais d'exécution des travaux

3.2.1 Délais

L'ensemble des constructions et installations, objet de la présente convention, devra être réalisé selon le planning prévisionnel ci-dessous.

Le dossier de demande de permis de construire a été préparé en concertation avec le gestionnaire, selon les modalités définies à l'article 5 « méthodes de réalisation du projet » du Cahier des Charges joint en annexe.

La date de démarrage des travaux ne pourra excéder :

- Le délai de 6 mois après que le permis ait été obtenu et purgé de tout recours et retrait.
- Le délai de 6 mois après la réalisation définitive de l'ensemble des conditions suspensives décrites à l'article 7 « conditions suspensives » ;
- Le délai de 18 mois après la signature de la présente convention.

Le titulaire s'engage à achever et à mettre en exploitation l'hôtel-restaurant dans un délai maximum de 24 mois après que le permis ait été obtenu et purgé de tout recours et retrait.

L'obligation d'achever la construction comporte l'obtention du récépissé de la déclaration d'achèvement prévue par les articles R462-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Aussi, le titulaire devra tenir à disposition du gestionnaire une copie du récépissé de déclaration d'achèvement.

3.2.2 Causes légitimes de suspension

Toutefois, ces délais seront automatiquement prolongés en cas de survenance d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Sont des causes légitimes de suspension des délais : la force majeure telle que définie par la jurisprudence administrative, les intempéries telles que définies par la caisse des congés payés

du bâtiment, et le décalage des délais résultant de la gestion des interfaces avec les travaux éventuels de viabilisation à la charge du gestionnaire.

Commenté [MS1]: Validation FMA

S'il survenait une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

3.2.3 Appréciation des évènements

Pour l'appréciation des évènements prévus ci-dessus, les parties se concerteront pour en déterminer, d'un commun accord, les conséquences sur les délais d'achèvement des constructions. A défaut, elles s'en rapporteront à l'appréciation d'un tiers expert désigné d'un commun accord.

3.2.4 Pénalités

- Le permis de construire ayant, à la date de la signature de la présente convention, été déposé et obtenu, la pénalité de retard dans le dépôt du permis de construire ne trouvera pas à s'appliquer.
- En cas de retard dans la mise en exploitation des bâtiments, le titulaire sera redevable d'une pénalité de retard de 1 600€ HT par jour de retard.

La pénalité de retard sera exigible sans mise en demeure préalable. Elle pourra être prélevée sur la garantie à première demande prévue à l'article 39 « garanties ».

Les intempéries ne pourront donner lieu à révision des conditions financières de versement de la redevance de la présente convention que si les phénomènes météorologiques réellement rencontrés dépassent, par leur intensité ou leur durée, les phénomènes constatés, au moins à trois reprises durant les trente dernières années, sur le lieu d'exécution des travaux.

ARTICLE 4 : INVESTISSEMENT ET AMORTISSEMENT

4.1 Investissement

Les investissements à réaliser sont ceux résultant de la proposition du candidat en réponse au dossier de consultation.

Dans ce cadre, le titulaire de la convention portant autorisation d'occupation temporaire aura à sa charge l'ensemble des investissements à l'exception des prestations fournies par la SAS ABO dont :

- La mise à disposition des énergies en périphérie de parcelle
- Les aménagements spécifiques pris en charge par la SAS ABO et décrits de manière exhaustive dans le Cahier des Charges

Le montant maximal hors taxes des investissements à caractères immobilier pour les constructions et installations à réaliser est estimé à XX€ HT

Le titulaire communiquera à la SAS ABO au plus tard 4 mois après la mise en service des ouvrages, construction et installations, le coût définitif des travaux à caractère immobilier accompagné de tableau d'amortissement y afférent présenté selon la ventilation suivante :

- Bâtiment,
- Parking, aménagement extérieur.

Ce montant sera confirmé par avenant à la présente convention.

Les investissements seront financés en fonds propres ou par recours au crédit immobilier.

Tout nouvel investissement à caractère immobilier, qui aurait pour effet de modifier ou d'agrandir les bâtiments, devra faire l'objet d'une autorisation expresse et préalable de la SAS ABO et d'un avenant à la présente autorisation.

4.2 Amortissement

Les investissements sont réputés amortis dans le cadre de la durée de la convention portant autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

Les investissements réalisés feront l'objet d'un plan d'amortissement annexé à la convention portant autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

ARTICLE 5 : DUREE DE L'AUTORISATION

La présente autorisation est accordée et acceptée à compter du JJ/MM/AAAA pour une durée de X (lettre) ans.
Elle prendra fin de plein droit le JJ/MM/AAAA.

ARTICLE 6 : CHARGES ET CONDITIONS

La présente autorisation est acceptée sous les clauses, charges et conditions énumérées dans la présente autorisation, que le titulaire s'oblige à exécuter, accomplir et observer, indépendamment de celles qui pourraient résulter soit du Cahier des Clause et Conditions Générales (CCCG), soit de la loi de la réglementation et de l'usage, et qui ne seraient pas modifiées par les conditions contenues dans les présentes.

Les clauses de la présente autorisation prévalent sur celles du CCCG en cas de divergence sur les points communs traités par l'une et l'autre.

Un exemplaire du CCCG en vigueur à la date de la présente autorisation, dont le titulaire déclare avoir pris connaissance, est annexé à la présente autorisation.

ARTICLE 7 : CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU TITULAIRE

7.1 La présente autorisation est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'un permis de construire purger de tout recours
- Constatation de l'absence de pollution et de la qualité de constructibilité du sol :

Le titulaire devra effectuer les études nécessaires confirmant l'absence de pollution et la qualité de constructibilité du sol.

Pour la réalisation de cette condition suspensive, le titulaire est autorisé par le gestionnaire à faire effectuer dès à présent tous sondages et carottages et toutes études sur le terrain.

En cas de non réalisation de cette condition suspensive, le titulaire s'oblige, à ses frais, à remettre le terrain en son état initial tel qu'il existait avant la réalisation de ces sondages et carottages.

Les coûts de ces sondages et de remise en état du terrain seront supportés par le titulaire, qui pourra toujours y renoncer.

La réalisation de ces conditions suspensives devra intervenir au plus tard le XX/XX/XXXX.
A défaut de réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives ci-dessus énoncées, dans le délai prévu ci-dessus, la présente convention sera caduque, et ce, de plein droit. Dans ce cas, le titulaire ne pourra prétendre à aucune indemnité de la part du gestionnaire. Le gestionnaire ne pourra non plus prétendre à aucune indemnité de la part du titulaire.

Tous les frais éventuellement engagés au titre de la présente convention d'occupation resteront à la charge du titulaire.

7.2 Réalisation des conditions suspensives

- Le permis de construire a été obtenu et la période de recours des tiers sera échu le XX/XX/XXXX, période à laquelle il faut rajouter les 15 jours de délais de notification.
- Le rapport XXX relatif à la qualité environnementale des sols atteste la non-pollution du sol et du sous-sol (joint en annexe)
- le sondage géotechnique : le rapport XXX confirme l'absence de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radier ...) ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage) (joint en annexe).

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DU TITULAIRE

ARTICLE 8 : EXPLOITATION, MAINTENANCE ET GESTION DES TERRAINS, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

Le titulaire devra, pendant toute la durée de la présente autorisation, assurer l'exploitation, la maintenance et la gestion, à ses frais, des constructions édifiées ainsi que tous les aménagements et installations qu'il a réalisés, de manière à garantir la permanence de leur fonctionnement et la qualité de leur aspect. Il effectuera à ses frais toutes les réparations et le renouvellement de tous les éléments des constructions, aménagements et installations, au fur et à mesure que cela s'avèrera nécessaire.

La SAS ABO ne supportera aucune charge afférente à la viabilité, aucune charge d'entretien ou de réparation qui serait nécessaire pour assurer l'exploitation normale des constructions et installations réalisés par le titulaire.

Le titulaire accepte que la SAS ABO effectue les aménagements et travaux au bon fonctionnement de l'aéroport (voies routières, clôtures, entretien des réseaux, ...).

ARTICLE 9 : OBSERVATIONS DES LOIS, REGLEMENTS, CONSIGNES PARTICULIERES ET MESURES DE POLICE

L'attention du titulaire est particulièrement attirée sur les articles 6 et 7 du CCCG et notamment sur le respect de :

1. l'Arrêté Préfectoral de Police en vigueur sur l'aérodrome Brest Bretagne et ses mesures particulières d'application ;
 2. les réglementations en vigueur, les consignes, chartes, règlements d'exploitation applicables sur l'aérodrome Brest Bretagne,
- en matière de sûreté, qualité, environnement, gestion des risques, sécurité aéroportuaire.

ARTICLE 10 : EFFET DU LIBRE USAGE DES INSTALLATIONS

Le titulaire ne pourra prétendre à aucune indemnité en raison soit de l'état des dépendances et installations du domaine de l'aéroport, soit des troubles et interruptions qu'apporteraient éventuellement à son exploitation les conditions de fonctionnement et de gestion de l'aéroport ou l'évolution de ces conditions :

- l'évolution du trafic aérien,
- l'application des mesures de sécurité et sûreté, de police, de douane et de circulation,
- les consignes générales ou particulières,
- l'exécution de travaux urgents nécessaires pour la bonne exécution du service public sur l'aéroport, une cause quelconque, fortuite ou non, résultant du libre usage des installations communes de l'aéroport et de l'exercice du service public de transport aérien,
- une cause quelconque, fortuite ou non, résultante du libre usage des installations communes de l'aéroport et de l'exercice du service public de transport aérien sur ses parties communes,
- un cas de force majeure.

Toutefois, l'exécution de travaux (fermeture des accès à l'hôtel-restaurant, coupure de gaz, d'électricité, d'eau, etc ...) empêchant l'exploitation normale de l'hôtel-restaurant entrainera la suspension prorata temporis du minimum garanti de la redevance variable (article 36.2 de la présente convention) et l'exonération des redevances domaniales et des charges selon les termes de l'article 15 du CCCG.

Commenté [MS2]: A confirmer CAR

ARTICLE 11 : **POLICE ET EXPLOITATION DE L'AEROPORT**

L'autorisation d'occupation temporaire consentie par le gestionnaire ne confère au titulaire aucun droit d'intervention dans les mesures générales d'exploitation, de police, de circulation, de sécurité ou autres concernant l'aéroport, auxquelles il doit se conformer.

ARTICLE 12 : **USAGE, ENTRETIEN ET EXPLOITATION DES BIENS OCCUPES**

Il est interdit au titulaire de conférer aux biens occupés un usage qui ne correspond pas à l'objet de l'autorisation et à la destination des lieux telle qu'elle est prévue aux présentes.

L'activité autorisée doit se poursuivre dans des conditions telles qu'elles ne soient pas la source d'accidents ou de dommages aux biens de la SAS ABO, des usagers ou des tiers, et qu'elles ne créent pas de risques d'insalubrité ou de gêne pour les usagers ou pour le bon fonctionnement des installations de l'Aéroport Brest Bretagne.

Le titulaire s'engage à maintenir en bon état et à entretenir les terrains et biens mis à disposition et d'assurer la traçabilité précise des opérations de maintenance des installations. Celle-ci sont placées sous sa seule responsabilité. Le gestionnaire ne sera en aucun cas responsable de quelconques dommages relatifs aux manquements du titulaire.

ARTICLE 13 : **INSPECTION ET SURVEILLANCE**

En application de l'article 10 du CCCG, le titulaire devra, dans le cadre des textes en vigueur, soumettre les installations aux visites périodiques et contrôles obligatoires par des organismes agréés et supportera les frais de contrôle.

Les justificatifs de ces visites et contrôles seront tenus à disposition du gestionnaire. Le titulaire supportera les charges éventuelles correspondant aux prescriptions édictées par l'organisme de contrôle.

Le titulaire s'engage à faciliter toutes inspections, tous contrôles, toute surveillance que le gestionnaire jugerait utile d'exercer. Les frais relatifs aux inspections et contrôles demandés par le gestionnaire et n'ayant aucun caractère réglementaire ou contractuel seront supportés par le gestionnaire.

Le titulaire devra informer le gestionnaire de tout événement ou intervention dont il aurait connaissance et qui interviendrait sur la plateforme aéroportuaire et qui pourrait avoir un impact notamment sur l'exploitation de l'activité de la SAS ABO, ses prestataires ou ses usagers, l'environnement ou les conditions de circulation sur les voiries, lié notamment aux conditions d'exploitation ou de maintenance de ses propres équipements, aux travaux qui seraient réalisés sur la parcelle objet de la présente autorisation, à une atteinte à l'image du site « Aéroport Brest Bretagne ».

En aucun cas, la SAS ABO ne pourra être tenue pour responsable des conséquences sur sa propre exploitation ou celle de ses occupants ou encore sur le bien-être de ses usagers et

riverains, lorsque ces conséquences sont en lien avec une intervention technique quelconque du titulaire telle qu'exposée ci-dessus ou lorsque les mesures de prévention adéquates n'auront pas été prises par le titulaire.

ARTICLE 14 : **DEVELOPPEMENT DURABLE**

14.1 Environnement

Les dispositions de l'article 9 « Prescriptions développement durable » du Cahier des Charges de la consultation trouvent à s'appliquer en la matière.

14.2 Obligations du titulaire

Dans ce cadre, le titulaire s'engage en particulier à :

- veiller à la conformité de ses activités par rapport à l'application des réglementations et lois en vigueur en matière de développement durable ;
- faire respecter les procédures locales, les prescriptions de la convention ainsi que la réglementation générale en vigueur.
- mettre en place des pratiques et des moyens permettant d'éviter tout risque de manipulation et de stockage des matières dangereuses en termes d'hygiène, de santé, de sécurité ou d'environnement.

14.3 Accident sur site

En cas de menace imminente de dommage, notamment dans le cadre des dispositions de la loi n°2008-757 du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale, le titulaire doit prendre sans délai et à ses frais des mesures de prévention afin d'en empêcher la réalisation ou d'en limiter les effets. Si la menace persiste, il informe, sans délai, la SAS ABO de sa nature, des mesures de prévention qu'il a prises et de leurs résultats.

Par ailleurs, en cas d'accident (exemple : débordement, renversement de produits, pollution accidentelle), le titulaire devra alerter le Département Opérations Techniques de l'aéroport (02 98 32 86 33) de manière à permettre la mise en œuvre, dans les plus brefs délais, de toutes les mesures conservatoires.

Le titulaire pourra se voir imputer la responsabilité et les coûts inhérents induits.

De même, dans le cas où cet accident entraînerait des analyses complémentaires, le gestionnaire se réserve le droit de les facturer au titulaire.

14.4 La protection de la ressource en eau

Afin d'assurer la protection de l'eau, la SAS ABO peut être amenée à définir des dispositions techniques et d'adapter des consignes permettant de respecter les conditions, définies par l'autorité compétente, de rejets dans le bassin d'infiltration (cf. caractéristiques de conditions de rejet des eaux pluviales de l'Arrêté préfectoral 2002-211 disponible sur demande au service environnement).

Le titulaire ne doit en aucun cas jeter, déverser ou laisser s'écouler dans les réseaux d'eaux pluviales, directement ou indirectement, une ou des substances quelconques, dont l'action ou les réactions entraînent, même provisoirement, des effets nuisibles sur la santé ou des dommages à la flore ou à la faune. Il est formellement interdit d'utiliser les caniveaux pour éliminer un produit.

Le titulaire s'engage à signaler tout déversement ou fuite de produit accidentel pouvant atteindre les réseaux d'eaux pluviales.

Il est interdit de déverser des produits dangereux, corps ou matière solide, déchet, hydrocarbure, acides, graisses, eaux de pompes à chaleur, eaux industrielles dans les réseaux d'eaux usées (toilettes, éviers...).

La SAS ABO peut être amenée, en cas d'arrêtée sécheresse, à édicter des consignes provisoires à respecter impérativement par le titulaire pour restreindre l'usage de l'eau.

Dans un objectif de saine gestion de la ressource en eau, il est demandé de ne pas gaspiller l'eau et de signaler toute fuite d'eau à la SAS ABO. Les raccordements aux poteaux d'incendie ne sont pas autorisés.

14.5 Utilisation de produits dangereux

En cas d'utilisation de produits dangereux, le titulaire devra :

- tenir à disposition du gestionnaire les fiches de données sécurité ;
- organiser le stockage dans les meilleures conditions avec des bacs rétentions et suivi de l'état des stocks notamment pour les liquides inflammables (arrêté préfectoral relatif au stockage des produits dangereux dans les ICPE) ;
- déclarer toute nouvelle installation de réservoir de produit dangereux au responsable ICPE de la SAS ABO.

14.6 Traitement des déchets banals

Le titulaire s'engage à mettre en place un système de tri de ses propres déchets conforme aux réglementations en vigueur (Déchets Industriels Banals et Déchets Industriels Spéciaux).

Le titulaire tiendra à disposition du gestionnaire tous les documents justifiant des méthodes utilisées pour veiller au respect de la législation en matière d'élimination des déchets et de respect de l'environnement (quantités, destinations finales, emplacements de stockage), ce durant toute la durée de la convention. Tout non-respect par le titulaire de cette législation engage la responsabilité pleine et entière de celui-ci.

Le titulaire s'engage notamment à mettre en place des pratiques et des moyens permettant d'éviter la manipulation et le stockage des matières pouvant présenter un risque en termes d'hygiène, de santé, de sécurité ou d'environnement.

Le titulaire peut pour la gestion de ses propres déchets choisir de confier cette gestion à la SAS ABO sous la forme d'une 'Convention d'adhésion à la gestion collective des déchets'.

14.7 Audit

Afin de développer une saine gestion environnementale du site, le gestionnaire se réserve la faculté de vérifier, par tous procédés de son choix, le respect par le titulaire de la réglementation en matière d'environnement et des engagements pris par le titulaire lui-même. Les frais engagés pour ce(s) audit(s) sera(ont) à la charge du gestionnaire.

TITRE III - CONDITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX

ARTICLE 15 : DESIGNATION SURFACES MISES A LA DISPOSITION

Le titulaire est autorisé à occuper les dépendances du domaine public aéroportuaire telles qu'elles sont délimitées sur le plan joint en Annexe 1 de l'Autorisation et décrites ci-après :

- Un terrain naturel d'une superficie de 4 000m²

Le titulaire déclare avoir pris connaissance des surfaces et des biens mis à sa disposition et décrits à la présente.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les Parties le jour de l'entrée et de sortie dans les lieux du titulaire, dans les conditions fixées au CCCG.

L'article 5 « méthodes de réalisation du projet » du Cahier des Charges de la consultation précise les travaux de viabilisation à réaliser par la SAS ABO.

ARTICLE 16 : DELIMITATION FONCIERE

La SAS ABO prend à sa charge le bornage de la future parcelle.
Ce piquetage sera réalisé avant le démarrage des travaux incombant au titulaire.

L'équipe de maîtrise d'ouvrage du titulaire devra préserver l'intégralité de ces éléments de bornage.

ARTICLE 17 : REPARTITION DES TRAVAUX ENTRE LA SAS ABO ET LE TITULAIRE

La SAS ABO a réalisé et financé les travaux d'aménagement primaire du terrain, et les voiries d'accès à la parcelle selon les modalités et limites décrites à l'article 5 « Méthodes de réalisation du projet » du Cahier des Charges de la consultation joint en annexe.

En conséquence, le titulaire n'effectuera ni ne financera aucuns travaux importants à l'extérieur de la parcelle. En particulier, les travaux de raccordement aux réseaux des concessionnaires publics ne devront pas donner lieu à des participations financières autres que les frais de raccordements usuels.

L'ensemble des autres travaux est à la charge du titulaire.

ARTICLE 18 : RECOLEMENT

Le titulaire et son équipe de maîtrise d'œuvre mandatée pour la coordination des travaux devront se conformer à la méthodologie de récolement mise en œuvre par le gestionnaire de l'aéroport et figurant en annexe.

ARTICLE 19 : **PRECONISATIONS ARCHITECTURALES**

Les dispositions de l'article 8 « prescriptions architecturales et urbanistiques » du Cahier des Charges de la consultation trouvent à s'appliquer en la matière.

Le projet doit s'inscrire dans la cohérence architecturale du site en accord avec les préconisations de l'Architecte Conseil mandaté par la SAS ABO.

Il est impératif que le titulaire se mette en relation avec l'Architecte Conseil dès le début des études du projet. La SAS ABO veillera à la coordination de ce volet incontournable.

Les ouvrages, constructions et installations devront être édifiés conformément aux règles de l'art ; aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et en particulier au Cahier des Charges de la consultation joint en annexe.

Comme précisé au Cahier des Charges de la consultation, une attention particulière sera apportée à la végétalisation de l'espace.

ARTICLE 20 : **PRESCRIPTIONS TECHNIQUES**

Le titulaire réalisera ses travaux :

- Dans le cadre des prescriptions techniques du gestionnaire précisées en annexe.
- En concertation avec le chef de projet de la SAS ABO en charge de la coordination de l'ensemble des travaux sous maîtrise d'œuvre de la SAS ABO et sous maîtrise d'œuvre du titulaire, telle que cette concertation est décrite dans le Cahier des Charges.

ARTICLE 21 : **DEPOT DE MATERIAUX ET STATIONNEMENT**

Pendant la durée de réalisation des constructions et installations, le titulaire et ses entrepreneurs ne peuvent, en aucun cas, déposer des matériaux ou stationner des véhicules et engins en dehors du terrain faisant l'objet de la présente autorisation.

ARTICLE 22 : **ASSURANCES - RESPONSABILITE**

Le titulaire est seul responsable tant envers le gestionnaire qu'envers les tiers de tout dommage causé par l'étude, la réalisation ou la modification des constructions et installations.

Le titulaire a la charge des réparations des dégâts causés directement ou indirectement par lui-même, son personnel ou les prestataires auxquels il fait appel, aux ouvrages de voirie, aux réseaux divers et à l'aménagement général de la zone où se trouvent les terrains mis à sa disposition.

Le titulaire devra également supporter le coût des travaux de mise en conformité qui pourraient être imposés par la réglementation applicable à son activité.

En cas de carence et mis en demeure restée sans effet du titulaire, le gestionnaire pourra réaliser lui-même, si nécessaire, les aménagements ou équipements nécessaires, les frais correspondants étant supportés par le titulaire en sus des redevances normalement dues.

Le titulaire devra souscrire ou faire souscrire par l'utilisateur, ses entrepreneurs, ses sous-traitants et les prestataires agissant pour leur compte, des assurances suffisantes pour couvrir leur responsabilité consécutive aux accidents et dommages de toute nature survenant du fait ou à l'occasion des travaux et garantir le gestionnaire contre tout recours à ce sujet (vibrations, effondrements, détériorations, risques professionnels, etc...).

Le titulaire devra tenir à disposition du gestionnaire l'ensemble des polices d'assurances souscrites afin de s'assurer qu'elles offrent des garanties suffisantes.

Le titulaire garantit le gestionnaire et ses assureurs, dès la mise à disposition du bien contre toute action de quelque nature que ce soit qui serait engagée contre ces derniers, pour lesdits dommages et accidents.

Le titulaire communiquera au gestionnaire, à chaque 1^{er} janvier, les polices et attestations d'assurance.

ARTICLE 23 : **CONTROLES TRAVAUX**

Pendant toute la durée des travaux relevant de la maîtrise d'ouvrage du titulaire, le gestionnaire peut en contrôler en permanence l'exécution. A cette fin, ses représentants ont librement accès au chantier. Ils sont convoqués par le titulaire à l'ensemble des réunions de chantier et ils peuvent y assister.

La présence du gestionnaire aux réunions de maîtrise d'ouvrage ne pourra en aucun cas dégager le titulaire de ses responsabilités en qualité de maître d'ouvrage et au titre des engagements contractuels souscrits en application de la présente convention.

La réception des travaux incombant au titulaire est effectuée par ses soins. Les représentants de la SAS ABO sont invités à assister à une réunion de maîtrise d'ouvrage préparatoire à la réception et à la réception des travaux. Ils peuvent formuler des observations, exclusivement au titulaire, sur la conformité de l'ouvrage avec ou sans réserve.

La SAS ABO doit adresser dans les plus brefs délais et au plus tard dans les huit jours, ses observations éventuelles au titulaire et non directement aux entreprises. Le titulaire fait connaître la suite qu'il entend donner à ces observations dans un délai de huit jours.

Le titulaire fournira à la SAS ABO, les dossiers de fin de projet visés à l'article 5.7.2 du cahier des charges de la consultation, dans un délai de deux mois à compter de la livraison des ouvrages.

ARTICLE 24 : **RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LA CONSULTATION**

Après acceptation du projet définitif par le gestionnaire, l'ensemble des travaux devra être effectué conformément au projet validé.

Le titulaire s'engage à déposer une demande de permis de construire conforme aux engagements initiaux, tant en termes d'architecture, du choix des matériaux que du niveau d'investissement.

Simultanément au dépôt de la demande de permis de construire, sera signé un avenant contractualisant le strict respect de ses engagements.

Les éventuelles modifications au projet initial feront l'objet d'une validation préalable par le gestionnaire, et seront contractualisés par avenant.

TITRE IV - CONDITIONS D'EXPLOITATION

ARTICLE 25 : STATIONNEMENT

Le plan masse de la parcelle a été établi en intégrant une capacité de stationnement adaptée au mode de fonctionnement de l'exploitant.

En conséquence, le stationnement de véhicules ne sera pas admis sur la voie de desserte publique.

Par ailleurs, la totalité des manœuvres des véhicules légers et des poids lourds desservant le (ou les) bâtiment(s) devra être réalisée à l'intérieur de la parcelle privative, de manière à ne pas perturber la circulation des usagers sur la voie publique.

ARTICLE 26 : ENSEIGNES

Sans préjudice de l'article 8.3.3 « signalétique » du Cahier des Charges de la consultation, et des règles de l'article 19 du CCCG, il est rappelé que les enseignes :

- seront exclusivement implantées sur le bâtiment ou le terrain objet de la présente convention.
- leur taille et leur positionnement devront être préalablement validés par le gestionnaire de l'aéroport.

Dans tous les cas, ces enseignes se conformeront à la réglementation nationale ou locale.

ARTICLE 27 : HORAIRES ET TENUE DE L'ETABLISSEMENT

27.1 Horaires

L'hôtel sera ouvert 365 jours par an.

Toute fermeture exceptionnelle doit faire l'objet, par courrier, d'une autorisation préalable du gestionnaire.

27.2 Tenue de l'établissement

La tenue de l'établissement devra être irréprochable.

La propreté des locaux et du voisinage, la qualité des prestations, les produits vendus, la bonne tenue et la compétence du personnel devront faire l'objet de tous les soins du titulaire.

En conséquence, le titulaire s'engage à se soumettre à toutes les observations qui lui seraient faites par le gestionnaire en ce qui concerne la tenue de l'établissement.

ARTICLE 28 : PERSONNEL

Le personnel est soumis aux dispositions de l'article 18 du CCCG.

Le titulaire s'engage à employer un personnel qualifié en nombre suffisant afin de :

- répondre aux besoins de la clientèle et aux contraintes de rapidité spécifiques au milieu aéroportuaire,
- assurer un service de qualité constante et élevée pendant toute l'amplitude horaire d'ouverture.

Le port d'un uniforme cohérent avec l'activité réalisée ainsi que le port d'un badge nominatif au logo de la société titulaire sont demandés pour le personnel.

ARTICLE 29 : **PERMANENCE**

Le titulaire peut être conduit à servir des prestations hôtelières à n'importe quelle heure si des situations exceptionnelles l'exigeaient.

ARTICLE 30 : **REFERENCEMENT ET OFFRE SERVICES**

30.1 Les services proposés par le titulaire doivent être conformes à l'activité autorisée telle que définie à l'article 1 « objet », en refléter totalement l'étendue et être cohérent avec le niveau de qualité et d'image de l'Aéroport.

30.2 La surface réservée au titulaire pour l'exercice de son activité est strictement limitée à la parcelle du terrain mise à disposition. En aucun cas, il ne pourra implanter en dehors de ces limites, du matériel fixe ou mobile de présentation de ses services sauf autorisation expresse et préalable du gestionnaire.

ARTICLE 31 : **INFORMATION SERVICES, PRIX ET AFFICHAGE**

Outre le respect de la réglementation en matière d'affichage des prix, le titulaire devra veiller à toujours proposer à sa clientèle :

- un affichage permanent des prix,
- une information service visuelle, claire et facilement compréhensible en particulier pour la clientèle étrangère.

La liste des prix doit être tenue à disposition du gestionnaire.

Le titulaire est tenu de remettre à chaque client une note ou un ticket de caisse.

ARTICLE 32 : **QUALITE DE SERVICE**

32.1 Responsable qualité

Un responsable qualité est clairement désigné. Il représentera le titulaire dans les instances qualités mises en place sur l'aéroport.

32.2 Suivi qualité

Le titulaire, en vue d'assurer le respect de la qualité de service, met en œuvre les procédures nécessaires et les outils de contrôles et communiquera au gestionnaire, s'il en fait la demande, ses procédures et les résultats des mesures de contrôle.

32.3 Suivi qualité par le gestionnaire

- Le gestionnaire se réserve la faculté de recueillir par tous procédés de son choix, les appréciations des clients,
- Le gestionnaire organise régulièrement des enquêtes de satisfaction pour lesquelles le titulaire s'engage à faciliter le travail des enquêteurs sans limiter leur présence dans les points de vente,
- Le gestionnaire communique les résultats de ces enquêtes au titulaire et si nécessaire des plans d'actions seront mis en œuvre par le titulaire et/ou le gestionnaire,
- Il peut être décidé des enquêtes particulières, selon les dispositions à convenir au préalable et d'un accord commun entre les parties,
- Les résultats de ces enquêtes seront communiqués au titulaire et pourront aussi donner lieu à des plans d'actions.

ARTICLE 33 : **RECLAMATIONS ET SUGGESTIONS CLIENTS**

Des réclamations peuvent parvenir directement au titulaire ou au gestionnaire.

- Le titulaire est tenu de mettre en place un système permettant de recueillir et de traiter les réclamations et suggestions de ses clients.
 - En ce qui concerne les réclamations reçues par le gestionnaire :
- Le gestionnaire accuse réception au client
 - la réclamation est ensuite transmise pour réponse et action au titulaire
 - le gestionnaire se réserve le droit de vérifier la prise en compte de la réclamation.

TITRE V - CONDITIONS FINANCIERES

ARTICLE 34 : **REDEVANCE**

34.1 Redevance applicable aux surfaces

En contrepartie de l'autorisation accordée et en application de l'article 21 du CCCG, le titulaire devra verser au gestionnaire une redevance applicable aux biens et surfaces définis à l'article 3 de la présente selon le barème du guide tarifaire de l'année en cours.

- Terrain naturel pour une superficie de 4 000m², la redevance domaniale s'établit au tarif de 10€ H.T / m² /an

34.2 Redevance variable sur chiffre d'affaire

En contrepartie de l'autorisation consentie par la présente autorisation, le titulaire devra verser au gestionnaire une redevance variable proportionnelle au chiffre d'affaire hors taxe réalisé. Cette part variable résulte de l'application d'un pourcentage fixe sur le CA annuel hors taxes comptabilisé réalisé par le titulaire dans l'exercice de l'activité autorisée.

Le taux appliqué est le suivant : *à définir*

Cette part variable de redevance est assortie d'un montant minimal annuel garanti fixé pour l'année N à XXXXX € HT (calculé prorata temporis si nécessaire) et pour la durée de l'autorisation.

Ce montant minimal sera facturé pour parts égales en début de trimestre.

Au 1^{er} janvier de chaque année, le montant du revenu minimum garanti sera revalorisé en fonction de la variation de l'indice INSEE des prix à la consommation - Base 2015 - Ensemble des ménages - France - Nomenclature Coicop : 11.2.0.1 - Hôtels, motels, auberges et hébergements similaires - identifiant : 001763790 - ainsi que le trafic issu des statistiques de l'aéroport de BREST BRETAGNE (passagers à l'arrivée sur l'aéroport de BREST BRETAGNE).

La valeur minimale garantie de la part variable variera selon la formule ci-après :

$$MG_n = (MG_{n-1}) \times (I_n - 1 / I_{n-2}) \times (T_n - 1 / T_{n-2})$$

MG_n = valeur de la part variable minimale garantie de l'année considérée

T = trafic issu des statistiques de l'aéroport de BREST BRETAGNE (passagers à l'arrivée sur l'aéroport de BREST BRETAGNE)

I = indice INSEE des prix à la consommation - Base 2015 - Ensemble des ménages - France - Nomenclature Coicop : 11.2.0.1 - Hôtels, motels, auberges et hébergements similaires - identifiant : 001763790

ARTICLE 35 : **PRESTATIONS ET CHARGES**

35.1 Prestations de services

Conformément à l'article 25 du CCCG, le titulaire rembourse au gestionnaire, sur la base des tarifs en vigueur, l'ensemble des prestations services qui lui sont assurées.

Le titulaire aura à sa charge, quelles que soient les dispositions internes qu'il applique à son personnel en la matière, éventuellement la redevance de stationnement dans les parcs « personnel » afférente aux véhicules des agents concernés, le coût éventuel d'acquisition des badges et toute autre redevance ou frais à supporter du fait de son activité sur l'aéroport.

35.2 Actualisation du tarif des prestations

L'ensemble des charges, prestations et autres redevances est actualisé une fois par an comme indiqué dans le guide tarifaire du gestionnaire, disponible sur demande.

35.3 Impôts, taxes et frais

Conformément à l'article 26 du CCCG, le titulaire rembourse au gestionnaire, sur présentations de factures, tous les frais inhérents à l'autorisation ainsi que tous les impôts et taxes. Il fait en outre s'il y a lieu et sous sa responsabilité, la déclaration de constructions nouvelles prévue par le code général des impôts. Il acquittera les impôts, y compris l'impôt foncier, les contributions et taxes auxquels l'immeuble peut ou pourra être assujéti.

ARTICLE 36 : **DECLARATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES**

36.1 Définition du CA

Le chiffre d'affaires devant être déclaré au gestionnaire et servant d'assiette au calcul de la part variable de redevance définie à l'article 34.2 « redevance variable sur chiffre d'affaire » est la totalité du chiffre d'affaires hors taxes comptabilisé réalisé par le titulaire dans l'exercice de son activité autorisée sur l'Aéroport.

Il comprend les activités suivantes :

- Chambres
- Restauration
- Petit-déjeuner
- Distribution automatique
- Et toutes autres activités à venir après accord du gestionnaire.

La notion de chiffre d'affaires à retenir est la notion légale qui résulte de l'application du Plan comptable général français 1999 et des principes comptables généralement admis en France.

36.2 Modalités de déclaration du CA

En vue de l'établissement de la facturation de la redevance prévue à l'article 34.2 « redevance variable sur chiffre d'affaire » de la présente autorisation et pour permettre au gestionnaire de disposer d'éléments sur l'évolution de l'activité liée à la présente autorisation, le titulaire est tenu d'établir et de transmettre à celle-ci, par courrier électronique, avant le 10 de chaque mois, un relevé daté et signé du CA relatif aux activités autorisées au titre de la présente convention et réalisé le mois précédent.

Ce relevé comprendra également le nombre de chambres louées mensuellement, de nuitées, correspondant ainsi que le taux d'occupation.

Ce relevé servira de base de calcul de la redevance prévue à l'article 34.2 « redevance variable sur chiffre d'affaires ».

L'adresse électronique lui sera communiquée à la signature de la présente convention.

36.3 Etat récapitulatif

Au cours du 2^{ème} trimestre suivant la clôture des comptes, un état récapitulatif des déclarations mensuelles certifié conforme par le Commissaire aux comptes ou l'Expert-Comptable de la société du titulaire sera transmis au gestionnaire.

Le gestionnaire se réserve le droit de demander au titulaire d'établir ses relevés selon des ventilations particulières et de les modifier à tout moment.

Le titulaire pourra transmettre les informations demandées par courrier électronique.

36.4 Cas de retard de déclaration de CA

En cas de défaut de déclaration du CA dans les délais impartis, le gestionnaire se réserve la possibilité de facturer une pénalité forfaitaire d'un montant de cent cinquante (150) euros hors taxe par jour calendaire de retard sans qu'il soit besoin pour ce dernier de procéder à une mise en demeure préalable.

36.5 Déclarations inexactes de CA

Toute déclaration de chiffre d'affaires inexacte, tout agissement ayant pour résultat de fausser l'assiette de la redevance due au gestionnaire, pourra entraîner la révocation de la présente autorisation après simple mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet dans un délai de quinze jours et sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité.

Dans tous les cas, si le gestionnaire ne désire pas se prévaloir de cette résiliation, l'infraction constatée donnera lieu au versement à titre de pénalités, de la somme équivalente à 20% du CA de l'année N-1.

La redevance correspondant au chiffre d'affaires réellement effectué sera bien entendu facturée par le gestionnaire.

ARTICLE 37 : CONTROLE DE L'EXPLOITATION

37.1 Présentation des comptes et documents financiers

Le titulaire devra tenir à disposition du gestionnaire, dans les six mois suivant la fin de chaque exercice social, les documents suivants :
Bilan, compte de résultats, et copie de l'intégralité de la liasse fiscale concernant l'hôtel-restaurant, objet des présentes.

En outre, il devra mettre à disposition du gestionnaire tout justificatif permettant d'apprécier la sincérité du chiffre d'affaires déclaré et des comptes de l'hôtel-restaurant.

Si le titulaire ne respecte pas les obligations comptables susmentionnées, il sera tenu de verser au gestionnaire une pénalité représentant une majoration d'un point du taux de la redevance variable. Cette disposition ne dispense pas le titulaire de fournir les documents ci-dessus mentionnés.

37.2 Vérifications, expertises et audits

37.2.1 Comptes et documents financiers

Le titulaire devra se soumettre à toutes les vérifications et expertises jugées nécessaires pour assurer la régularité des comptes.

Compte-tenu du mode de calcul des redevances, le titulaire autorise la SAS ABO à faire effectuer périodiquement, soit par son service spécialisé, soit par un cabinet externe, un audit de l'activité de l'hôtel. Le titulaire sera informé du lancement d'une mission d'audit au moins un mois avant son début effectif.

Afin d'assurer le bon déroulement des missions d'audit, le titulaire s'engage à mettre à la disposition des auditeurs les documents comptables, analytiques, financiers, fiscaux, juridiques et sociaux relatifs à l'activité de l'hôtel. Le coût de ces missions d'audit sera à la charge du gestionnaire, sauf en cas de recettes non déclarées ou dissimulées significatives.

En cas de sous-traitance de l'exploitation commerciale, le titulaire s'engage à imposer aux sociétés gestionnaires, les obligations du présent article, de sorte que la SAS ABO puisse exercer son contrôle comme si l'exploitation était assurée par le titulaire lui-même.

37.2.2 Exploitation, maintenance et gestion des constructions

La SAS ABO aura le droit de visiter les bâtiments pour s'assurer de l'exécution en bon père de famille de l'exploitation, la maintenance et la gestion des constructions.

ARTICLE 38 : ACTUALISATION ET MODALITES DE PAIEMENT

38.1 Actualisation

La redevance domaniale fixe sera indexée chaque année, au 1er janvier, en fonction de l'évolution de l'indice INSEE des loyers commerciaux (ILC). L'indice de référence servant de base à l'indexation sera celui du 3ème trimestre de l'année précédant l'entrée en vigueur de la présente convention.

38.1.1 Validité de cette formule de révision

La révision ne pourra pas avoir pour effet de ramener la redevance d'occupation à un montant inférieur à la redevance d'occupation de l'année précédente. Si l'application de cet indice devait conduire à une diminution pour l'année N du prix au m2, le prix de l'année N-1 serait maintenu.

38.1.2 Disparition de l'indice

Si pendant la durée de la présente autorisation la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application d'un nouvel indice équivalent, choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut à dire d'expert.

38.1.3 Clause d'actualisation spéciale

Indépendamment de l'actualisation annuelle de la redevance, les parties conviennent de se rencontrer tous les 10 ans pour vérifier et éventuellement modifier, d'un commun accord, le tarif déterminé à la date de la signature de la présente convention, et ce, afin de tenir compte de l'évolution des valeurs immobilières et financières du site de l'aéroport pouvant intervenir dans les années à venir.

La clause d'actualisation spéciale de la redevance est dissociable du reste du contrat.

38.2 Modalités de facturation et de paiement

38.2.1 Périodicité

Les sommes dues à la SAS ABO sont facturées :

- trimestriellement et d'avance pour la redevance applicable aux surfaces,
- mensuellement et à terme échu pour la redevance variable sur chiffre d'affaires,
- à terme échu pour toute autre somme facturée.

Un calcul au prorata temporis est effectué pour les trimestres d'exploitation incomplets.

38.2.2 Conditions de règlement

Les sommes dues doivent être acquittées :

- sur présentation des factures correspondantes ;
- par chèques bancaires ou virements établis au nom de la SAS Aéroports de Bretagne Ouest et adressés à la SAS Aéroport de Bretagne Ouest - 1, Place du 19ème R.I. - 29220 BREST ;
- à 30 jours date de facture par virement sur le compte ARKEA Banques Entreprises et Institutionnels.

Identification internationale de compte bancaire – IBAN

FR76	1882	9294	1102	8161	4274	065
Identifiant international banque – BIC (adresse swift)						
CMBRFR2BCME						

**Important : Merci d'indiquer les références portées sur la facture
(N° client/ date / n° facture)**

En cas de non-paiement dans les délais et après envoi d'une lettre recommandée de mise en demeure de payer, le dossier est transmis au service contentieux. Les frais de recouvrement seront à la charge du titulaire.

L'instruction d'une réclamation n'a pas de caractère suspensif.

38.3 Adresse de facturation

Les factures émises par le gestionnaire seront adressées à :

XXXXXXXXXXXX

38.4 Taxe sur la valeur ajoutée

Le titulaire supportera la TVA au taux en vigueur sur l'ensemble des sommes facturées par la SAS ABO.

ARTICLE 39 : **GARANTIE FINANCIERE**

En garantie de ses obligations et au plus tard à la date d'entrée dans les lieux attribués, le titulaire devra verser au gestionnaire une garantie d'un montant de 3 mois de redevance part fixe sous forme de dépôt de garantie ou d'acte de cautionnement bancaire.

La durée de validité de l'acte de cautionnement solidaire devra être supérieure de trois mois par rapport à la date fixée de fin de l'autorisation.

Le dépôt de garantie ne porte pas intérêts et reste acquis au gestionnaire pendant toute la durée de l'autorisation d'occupation. Il ne peut tenir lieu de paiement de redevance devenue exigible ou de toute autre somme due au gestionnaire en cours d'autorisation.

A l'expiration de l'autorisation ou si elle prenait fin avant le terme prévu pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie serait restitué au titulaire dans un délai maximal de 4 mois à compter du jour de l'établissement de l'état des lieux contradictoire de restitution des biens occupés, déduction faite de toutes les sommes restantes dues au gestionnaire.

Dans le cas d'un acte de cautionnement bancaire, le garant ne serait libéré de ses engagements que sur main levée qu'en donnerait le gestionnaire, dans le délai des 3 mois ci-dessus précisé, après parfaite exécution des obligations du titulaire.

Le gestionnaire se réserve la possibilité de modifier le montant de la garantie requise en cas de renouvellement de l'autorisation, de modification des emplacements attribués, d'application de nouveaux tarifs.

PROJET

TITRE VI - EXPIRATION DE LA CONVENTION

ARTICLE 40 : CAS DE RETRAIT POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

Conformément à l'article 28 du CCCG, il est stipulé qu'en cas de retrait pour motif d'intérêt général, le titulaire aura droit à une indemnité calculée sur la base de l'article L.2122-9 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Le titulaire est indemnisé du préjudice direct, matériel et certain de l'éviction anticipée. Un expert, choisi d'un commun accord pourra alors être requis.

Dans l'hypothèse où l'activité du bénéficiaire donnerait lieu à l'existence d'un fonds de commerce sur le domaine public, celui-ci ne saurait en aucun cas être pris en compte dans le cadre du calcul de l'indemnité d'éviction visée ci-dessus. Le cas échéant, le bénéficiaire ne saurait donc être indemnisé pour la perte de son fonds de commerce en cas de résiliation pour motif d'intérêt général.

Les droits des créanciers régulièrement inscrits à la date de retrait anticipé seront reportés sur cette indemnité conformément aux règles applicables au domaine public.

ARTICLE 41 : CONDITIONS GENERALES DE FIN DE CONVENTION

Comme stipulé à l'article 30 du CCCG, à l'expiration de l'autorisation pour quelque cause que ce soit, le titulaire sera tenu d'enlever à ses frais les constructions et installations qu'il aura réalisées sur les dépendances du domaine public et remettre le tout dans son état primitif sans prétendre à aucune indemnisation.

Toutefois, le gestionnaire ou la Région pourront éventuellement renoncer à tout ou partie de leur démolition.

TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 42 : **PUBLICITE FONCIERE**

La présente convention sous signature privée sera réitérée par acte authentique à recevoir par Maître xxx.

Le présent titre d'occupation fera l'objet d'une publicité au bureau des hypothèques de BREST conformément à l'article 28 (1°, c) du décret N° 55-22 du 4 janvier 1955.

Le titulaire s'engage à assumer le coût de la publicité et celui de la délivrance des pièces ou documents dont le dépôt doit être effectué au bureau des hypothèques.

ARTICLE 43 : **PIECES CONTRACTUELLES**

En cas de divergence, il est expressément stipulé que les clauses de la présente autorisation prévalent sur celles du CCCG.

Pour l'application de la présente autorisation, les parties déclarent expressément se référer aux pièces suivantes qui sont et demeurent annexées à la présente :

- Cahier des Clauses et Conditions Générales (CCCG) ;
- Plan des locaux référencés - Annexe 1.

ARTICLE 44 : **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, le titulaire fait élection de domicile :

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

En cas d'absence du titulaire au domicile désigné, les notifications seront valablement faites par dépôt à la Mairie de Guipavas.

ARTICLE 45 : **CONTESTATIONS**

En cas de divergence, il est expressément stipulé que les clauses de la présente autorisation prévalent sur celles du CCCG.

A défaut d'accord amiable, il sera fait application des dispositions de l'article 33 du CCCG.

ARTICLE 46 : **COMPETENCE JURIDICTIONNELLE**

Toutes les contestations qui pourraient naître de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention seront soumises au Tribunal Administratif de Brest, une fois épuisées toutes les tentatives de règlement à l'amiable.

Fait en 2 exemplaires originaux, à Guipavas, le / /

Le titulaire	Le gestionnaire
Nom :	Nom :
Qualité :	Qualité
Cachet :	Cachet :