

**CONVENTION D'OCCUPATION PRIVATIVE****DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL****REFUGES L'ORRI D'ANDREU (2 bâtiments)****N°2022-10-14**

Entre les soussignés :

La Commune d'OSSEJA, représentée par M. Roger CIURANA, agissant en qualité de Maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal n°10/2020 en date du 23/05/2020 avec complétude du n°36/2020 en date du 16/07/2020,

Ci-après dénommée « la Commune »

d'une part,

ET

Monsieur Rémy PRADEL,

2 Rue des Casteillets,

66340 Osséja

SIREN : 520496514

SIRET : 52049651400024

Ci-après dénommé « l'occupant »

d'autre part,

Vu les dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) relatives à l'occupation privative,

Vu la délibération n°70/2021 en date du 16/12/2021 relative à la réhabilitation et à l'exploitation des refuges situés Lieu-Dit l'Orri d'Andreu (parcelles cadastrées B 902 et B 903, Zone N du PLUI) via un appel à manifestation d'intérêt,

Vu la délibération n°16/2022 en date du 07/04/2022 relative à la procédure d'appel à manifestation d'intérêt avec le choix du candidat,

Vu l'avenant n°1 conclu entre Monsieur le Maire et Monsieur le Président du Groupement Pastoral dans le cadre de la convention pluriannuelle de pâturage,

Vu l'arrêté municipal de non opposition en date du 20 Juillet 2022, autorisant la mise en œuvre des travaux demandés par le pétitionnaire sur lesdits bâtiments (Déclaration préalable DP 06613022H0008),

Vu l'arrêté municipal en date du 04/10/2022, autorisant les travaux réalisés sur un établissement recevant du public dans le cadre du dépôt et de l'instruction de l'AT n° 06613022 H 0003 (conformément aux avis favorables avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours des PO en date du 02/09/2022 et de la Sous-Commission d'accessibilité départementale en date du 20/09/2022,

Vu l'avis favorable assorti de réserves du SPANC 66, organisme de contrôle des installations d'assainissement non collectif (dossier ANC 202266130),

Vu le plan de déneigement et de viabilité hivernale de la commune, actualisé et approuvé par délibération n°23/2022 en date du 30/05/2022,

Vu l'arrêté municipal n° 2019-06-12-2 règlementant l'ensemble des activités de la forêt,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSE QUE :

La Commune d'OSSEJA est propriétaire des Refuges l'ORRI d'ANDREU (B 902 et B 903) faisant partie de son domaine public.

Monsieur Rémy PRADEL a spontanément manifesté à la commune son intérêt en vue d'une occupation privative d'une partie de cet espace pour une exploitation commerciale de type hébergement et restauration :

Partie « Bergerie » : Point restauration, coin cuisine et réserve de stockage.

Partie « dortoir » : salle hors sac et lieu d'hébergement sur réservation.

La commune, intéressée par cette proposition qui permettrait d'offrir aux randonneurs un accueil et une offre diversifiée, a alors mis en œuvre les dispositions de l'article L2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques :

« Lorsque la délivrance du titre mentionné à l'article L. 2122-1 intervient à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée, l'autorité compétente doit s'assurer au préalable par une publicité suffisante, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente. »

Un « Appel à Manifestation d'intérêt » a été lancé par la commune sous la forme d'un avis de publicité, diffusé sur le site internet de la commune et les réseaux sociaux pendant 3 semaines (du 04/03/2022 au 01/04/2022).

A la date limite mentionnée dans cet avis, aucun autre opérateur ne s'est manifesté.

Faute d'intérêt concurrent pour cette occupation des Refuges de l'Orri d'Andreu pour cette exploitation, la commune et Monsieur Rémy PRADEL peuvent régulariser la présente convention d'occupation du domaine public.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION :

La Commune met à disposition de l'occupant les deux bâtiments des Refuges de l'Orri d'Andreu situé sur les parcelles cadastrées B 902 et B 903 en forêt communale d'Osséja, lieu-dit Jasse de l'Orri d'Andreu, ainsi qu'un espace extérieur de 400 m² représenté sur le plan joint en annexe.

Les activités autorisées sont les suivantes : hébergement et restauration.

Lors de la mise à disposition et de la restitution des lieux, un état des lieux sera dressé contrairement entre les parties.

ARTICLE 2 : CONDITIONS JURIDIQUES D'EXPLOITATION

Les Refuges L'ORRI d'ANDREU faisant partie intégrante du domaine public de la Commune d'OSSEJA, la présente convention est une convention d'occupation du domaine public personnelle, précaire et révocable.

Elle relève du régime juridique de l'occupation privative du domaine public régi par les dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

ARTICLE 3 : CONDITIONS GENERALES D'EXPLOITATION

L'occupant s'engage :

- ✓ A respecter l'ensemble de la réglementation applicable pour l'exercice des activités projetées, notamment en matière de sécurité, d'accessibilité, d'hygiène, d'urbanisme, de respect de l'environnement et des prescriptions strictes de la commune (notamment l'arrêté n° 2019-06-12-2 réglementant la forêt d'Osséja) etc.... Il est tenu de solliciter et d'obtenir l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de ces activités (autorisations, convention, licence etc...).
- ✓ A respecter l'emprise d'occupation et les activités autorisées définies à l'article 1^{er}.
- ✓ A installer les conditions de stationnement propices à la bonne occupation des lieux en créant un espace de stationnement (parking) en contrebas de la Jasse, réservé à la clientèle, en y associant la signalétique appropriée (avenant n°1 convention pluriannuelle de pâturage).

- ✓ A se conformer, en cas d'activité hivernale (uniquement pour l'hébergement sur réservation), aux décisions de Monsieur le Maire relatives aux conditions météorologiques, particulièrement en ce qui concerne la gestion de la piste forestière. Lorsque la route ne sera pas accessible à la circulation, il sera formellement interdit à Monsieur Rémy PRADEL de contrevenir à cette décision par le maintien de son activité. L'utilisation de véhicules type « motoneige » ou « quad » n'est pas autorisée.
- ✓ Monsieur Rémy PRADEL devra laisser la salle hors-sac à la libre disposition du public de façon permanente.
- ✓ Il est rappelé à Monsieur Rémy PRADEL que le mobilier urbain de pique-nique existant ainsi que la fontaine ne sont pas intégrés dans l'outil d'exploitation et reste donc en gestion communale et accessible aux usagers toute l'année.

ARTICLE 4 : PRISE D'EFFET ET DUREE

La présente convention prendra effet le 01/01/2023 pour une durée ferme de 5 ans (soit jusqu'au 31 /12/2027. Elle pourra être reconduite selon accord des parties.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS FINANCIERES

5.1 Redevance

En contrepartie de la mise à disposition des biens et de l'espace extérieur définis à l'article 1^{er}, l'occupant versera à la Commune une redevance d'un montant annuel de 100.00 € TTC.

Cette redevance devra être réglée d'avance, annuellement, soit au mois de janvier de chaque année. Celle-ci est minorée durant toute la durée de la convention du fait des investissements de réhabilitation et d'aménagement portés pécuniairement en totalité par M. Rémy PRADEL.

La redevance pourra donc être révisée à l'issue du terme de la convention.

Conformément à l'article 9 de la présente convention, à défaut de règlement dans un délai de 1 mois après mise en demeure adressée par courrier recommandé avec avis de réception restée sans effet, la Commune aura la possibilité de prononcer la résiliation de la présente convention.

5.2 Charges de fonctionnement

La totalité des charges de fonctionnement sont à la charge de l'occupant.

ARTICLE 6 : DEPENSES A LA CHARGE DE L'OCCUPANT

L'occupant aura la charge de l'ensemble des dépenses relatives à l'activité exercée et notamment :

- ✓ Les investissements mobiliers et immobiliers, le cas échéant, après autorisation expresse de la commune

- ✓ L'entretien du matériel d'exploitation, de l'espace mis à disposition de telle sorte que le tout soit maintenu en parfait état et qu'il réponde aux attentes de la clientèle.

ARTICLE 7 : CARACTERE PERSONNEL DE LA CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

La convention d'occupation du domaine public présente un caractère strictement personnel.

A ce titre, la présente convention d'occupation du domaine public ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte être prêtée, sous louée, en totalité ou partie, ou cédée.

ARTICLE 8 : RESPONSABILITE ASSURANCE

L'occupant fera son affaire personnelle de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de l'exploitation ou de l'occupation des biens définis à l'article 1^{er}. Il lui appartiendra de souscrire les contrats d'assurance qui couvriront les différents risques et qui correspondent aux risques normaux de ce type d'exploitation (assurances de ses biens propres, responsabilité civile, responsabilité professionnelle....).

La Commune décline toute responsabilité en cas de vandalisme ou de vol ou toute autre dégradation ou accident.

L'occupant devra justifier à la Commune de la souscription des assurances à la date de prise de possession de l'occupation du domaine public et chaque année, en produisant une attestation d'assurance.

ARTICLE 9 : FIN DE LA CONVENTION

La présente convention pourra prendre fin dans les cas suivants :

- ✓ Non obtention ou annulation des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de l'activité
- ✓ Non-respect des prescriptions de la commune d'Osséja, mentionnées dans les délibérations, arrêtés et avenant pouvant se rapporter à cette affaire.
- ✓ Arrivée au terme de la convention
- ✓ Résiliation à l'initiative de la Commune :
 - Résiliation pour faute : en cas de manquement par l'occupant à l'une de ses obligations contractuelles, la convention sera résiliée, dans un délai de 1 mois après une mise en demeure ou un commandement de payer demeurés infructueux, sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité et sans indemnité.

- Résiliation pour motif d'intérêt général: la présente convention pourra également être résiliée à tout moment par la Commune, pour des motifs d'intérêt général, sous réserve d'en informer l'occupant par lettre recommandée avec avis de réception 3 mois avant la date de résiliation effective, sauf urgence, sans versements d'indemnités.
- Résiliation à l'initiative de l'occupant: qui pourra à tout moment résilier la présente convention, sous réserve du respect d'un préavis de 3 mois. Il devra en informer la Commune par lettre recommandée avec avis de réception.

A l'issue de la convention, quel qu'en soit le motif, les lieux devront être remis dans leur état initial, sauf les investissements immobiliers dûment et préalablement autorisés par la commune.

Si des dégradations dépassant un usage paisible des lieux sont constatées, sur la base de l'état des lieux d'entrée, les frais de remise en état seront mis à la charge de l'occupant par la commune.

ARTICLE 10 : CONSEQUENCES DE LA FIN DE LA CONVENTION

A l'expiration de la durée de la présente convention, ou en cas de résiliation pour quelque motif que ce soit, les biens mobiliers seront récupérés par l'opérateur, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les frais liés aux investissements menés par le candidat, nécessaires à la rénovation en vue de l'exploitation des lieux ne pourront en aucun cas être réclamés à la commune, ni dans le cadre d'une résiliation de la convention, ni dans le cadre de l'expiration de la convention.

ARTICLE 11 : LITIGES

La mairie décline toute responsabilité en cas de manquement de la part de l'opérateur économique à la présente convention.

En cas de litige sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties conviennent de tenter de trouver un accord amiable. A défaut, le litige sera soumis à l'appréciation du Tribunal Administratif de Montpellier.

FAIT A OSSEJA le 14/10/2022

L'occupant, Rémy PRADEL

Annexes :

1. Plan des lieux
2. Etat des lieux d'entrée
3. Autorisations administratives.

Le Maire,
Roger CIUR ANA

