



**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DU DOMAINE PUBLIC DE L'AEROPORT
MONTPELLIER - MEDITERRANEE**

N°

Titulaire :

ENTRE LES SOUSIGNES :

La Société Aéroport de Montpellier Méditerranée, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 148 000 Euros ayant son siège CS 10001 34137 MAUGUIO CEDEX, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Montpellier sous le N° 508 364 155, concessionnaire de l'Aéroport Montpellier-Méditerranée par arrêté interministériel du 29 Juin 2009,

Représentée par Monsieur Emmanuel BREHMER, agissant en qualité de Président du Directoire

Ci-après désignée "le Gestionnaire"

D'une part,

ET :

Raison sociale	
Nom commercial	
Forme juridique / Capital social	
N° SIREN/SIRET	
Adresse du siège social	
Adresse de domiciliation	
Adresse de facturation	
Nom et qualité du Représentant légal, signataire de la Convention	XXXXXXXXXXXXXX , ayant tous pouvoirs à cet effet

Ci-après dénommée « le Titulaire »

D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble « les Parties ».

SOMMAIRE GENERAL

PREMIERE PARTIE – CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION 7

ARTICLE 1 - OBJET	7
ARTICLE 2 – DESIGNATION DES SURFACES ET BIENS MIS A DISPOSITION, USAGE DES INSTALLATIONS	7
ARTICLE 3 – REDEVANCES - GARANTIE	8
ARTICLE 4 – DUREE	9

DEUXIEME PARTIE – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION 10

ARTICLE 1 – NATURE DE L'AUTORISATION	10
ARTICLE 2 – CARACTERE DE L'AUTORISATION	10
ARTICLE 3 – CONNAISSANCE DES SURFACES ET BIENS	11
ARTICLE 4 – BORNAGE, ETATS DES LIEUX, INVENTAIRES	11
ARTICLE 5 – OBSERVATION DES LOIS ET REGLEMENTS	11
ARTICLE 6 – SECURITE AEROPORTUAIRE	12
ARTICLE 7 - USAGE DES AUTORISATIONS	16
ARTICLE 8 - COMPTABILITE, CONTROLES PERIODIQUES REGLEMENTAIRES	16
ARTICLE 9 – CHARGES ET CONDITIONS	18
ARTICLE 10 – NETTOYAGE, ENTRETIEN, REPARATIONS	19
ARTICLE 11 – CONSERVATION DES SURFACES ET BIENS AFFECTES	21
ARTICLE 12 – TRAVAUX PAR LE GESTIONNAIRE, OBLIGATIONS ET DROITS DU TITULAIRE	22
ARTICLE 13 - MODIFICATIONS ET AMENAGEMENTS DES SURFACES ET BIENS A LA DEMANDE DU TITULAIRE	22
ARTICLE 15 – GARANTIES FINANCIERES	25
ARTICLE 16 – RESPONSABILITE	25
ARTICLE 18 – PENALITES DE RETARD	30
ARTICLE 19 – IMPOTS ET FRAIS	31
ARTICLE 20 – ENSEIGNE ET PUBLICITE	31
ARTICLE 21 – PROPRIETE INTELLECTUELLE	32



ARTICLE 22 - CAS DE RESILIATION A TITRE DE SANCTION	32
ARTICLE 23 - AUTRES CAS DE RESILIATION PAR LE TITULAIRE OU POUR UN MOTIF LIE AU TITULAIRE	32
ARTICLE 24 - CAS DE RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL	33
ARTICLE 25 – SORT DES INSTALLATIONS, EVACUATION DES LIEUX	34
ARTICLE 26 – REPRISE DU MATERIEL ET DU MOBILIER.....	34
ARTICLE 27 – ELECTION DE DOMICILE.....	35
ARTICLE 28 – COMPETENCE JURIDICTIONNELLE	35

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE :

A adapter

Les Parties ont donc convenu de ce qui suit :

DEFINITIONS :

Les Parties conviennent que les termes ci-dessous définis conserveront un sens identique, dans la Convention, ses annexes ainsi que ses avenants, qu'ils soient employés au singulier ou au pluriel.

Activité (s) : activité que le Titulaire est autorisé par le Gestionnaire à exercer conformément à son Autorisation.

Aérodrome (article L.6300-1 Code des transports) : tout terrain ou plan d'eau spécialement aménagé pour l'atterrissage, le décollage et les manœuvres d'aéronefs. L'emprise d'un aérodrome s'étend aux installations annexes que celui-ci peut comporter pour les besoins du trafic et le service des aéronefs.

Aéroport Montpellier-Méditerranée (ou Aéroport) : désigne l'ensemble du domaine de la concession du domaine public aéroportuaire de Montpellier Méditerranée, y compris l'Aérodrome.

Annexe(s) : désigne la ou les annexes à la présente Convention.

Article(s) : désigne un ou des articles de la présente Convention.

Autorisation : désigne la présente Autorisation d'occupation temporaire du Domaine Public portant sur les Surfaces et Biens ci-après définis.

Carence du Titulaire : désigne le cas de non-exécution d'une ou plusieurs obligations de la présente Convention par le Titulaire, après un (1) mois à compter de la date de réception effective de la lettre recommandée avec accusé de réception de mise en demeure notifiant le manquement.

Convention : désigne la présente Convention d'autorisation du Domaine public et ses Annexes, étant précisé qu'en cas de contradiction, les stipulations de la Convention primeront sur celles contenues dans ses Annexes.

Domaine public aéronautique (article L.2111-16 CGPPP) : Le domaine public aéronautique est constitué des biens immobiliers appartenant à une personne publique mentionnée à l'article L. 1 et affectés aux besoins de la circulation aérienne publique. Il comprend l'intégralité de l'emprise aéroportuaire, notamment les emprises des aérodromes et les Installations nécessaires pour les besoins de la sécurité de la circulation aérienne situées en dehors de ces emprises. Il est affecté au service public aéronautique. Les activités non aéronautiques exercées sur l'Aérodrome doivent en conséquence être compatibles avec cette affectation.

Gestionnaire : SA AMM ou tout Concessionnaire de l'Aéroport Montpellier-Méditerranée

Installation(s) : désigne tout aménagement à caractère immobilier ou mobilier et ou équipement du Titulaire.

Occupation : mise à disposition d'un emplacement à usage privatif.

Parties : désigne ensemble le Gestionnaire et le Titulaire.

Propriétaire : Etat propriétaire du Domaine Public aéronautique.



Redevance : Redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du Domaine Public. Elle tient compte des avantages, de toute nature, procurés au Titulaire de l'Autorisation et peut être constituée d'une part fixe et d'une part variable.

Règlementation : désigne notamment Lois, Règlements, Décrets, Ordonnances, Directives, Circulaires, d'ordres internes ou communautaires applicables.

Sécurité Aéroportuaire : ensemble des mesures visant à réduire le risque d'incendie et d'accident sur l'Aérodrome.

Surfaces et Biens : désigne l'emprise attribuée au Titulaire par le Gestionnaire, au sein de l'Aéroport. Les Surfaces et Biens sont plus précisément décrits à l'article 2.

Titulaire : désigne le bénéficiaire de la présente Autorisation.

Utilisation : utilisation du Domaine Public pour les besoins d'une activité professionnelle sur l'aérodrome sans occupation privative.

Zone côté ville (ZCV) : partie de l'Aérodrome librement accessible au public.

Zone côté piste (ZCP) : partie de l'Aérodrome soumise à des règles particulières d'accès. Les limites de ces zones sont définies par l'arrêté préfectoral relatif aux mesures de police applicables sur l'Aérodrome.

PREMIERE PARTIE – CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION

ARTICLE 1 - OBJET

La présente Convention non constitutive de droits réels a pour objet de définir les conditions particulières et générales dans lesquelles le Titulaire est autorisé à exercer une activité et à occuper à titre précaire et révocable les Surfaces et Biens situés sur le domaine public de l'Aéroport Montpellier-Méditerranée aux fins et dans les conditions décrites ci-après.

En cas de divergence sur des points communs, les Parties conviennent expressément que les Clauses et Conditions Particulières prévalent sur les Clauses et Conditions Générales de la présente Convention.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES SURFACES ET BIENS MIS A DISPOSITION, USAGE DES INSTALLATIONS

Le Gestionnaire autorise le Titulaire à occuper sur l'Aéroport Montpellier-Méditerranée à Manguio (34130), pour les besoins de son exploitation, les Surfaces et Biens dépendant du Domaine Public Aéroportuaire, désignés ci-après :

Désignation	Localisation	Surface /quantité en m²

Le Titulaire est tenu de donner aux Surfaces et Biens qu'il occupe, l'utilisation permanente conforme à son Activité, à l'exclusion de toute autre, telle qu'elle est définie ci-après :

⇒ **à compléter**

L'Activité autorisée doit être exercée dans des conditions telles qu'elle ne soit pas la source d'accidents ou de dommages aux biens du Gestionnaire, des usagers ou tiers et qu'elle ne crée pas de risques d'insalubrité ou de gêne pour les usagers, le Gestionnaire ou pour le bon fonctionnement des installations de l'Aéroport.

Le Titulaire garantit le Gestionnaire contre toute action consécutive aux opérations professionnelles, commerciales ou autres, réalisées dans les lieux attribués. Il s'engage à ne faire aucun acte susceptible de nuire à l'exploitation de l'Aéroport ou d'entraver la bonne exécution du service public aéroportuaire.

De manière générale, l'Autorisation accordée ne confère **aucune exclusivité** au Titulaire et n'interdit en aucune manière au Gestionnaire, de délivrer d'autres autorisations portant sur des activités identiques ou similaires à celles du Titulaire à d'éventuels demandeurs, sur d'autres Surfaces et Biens que ceux mis à la disposition du Titulaire.

Tout changement ou adjonction d'activité du Titulaire est interdit sans autorisation préalable et écrite du Gestionnaire. A défaut, la présente Convention pourra être résiliée de plein droit par le Gestionnaire, dans les conditions prévues à l'article 22 des Clauses et Conditions Générales d'Occupation.

ARTICLE 3 – REDEVANCES - GARANTIE

3.1 Redevance fixe

Pour l'Occupation des Surfaces et Biens mis à sa disposition, le Titulaire devra verser au Gestionnaire une Redevance fixe payable par trimestre civil et d'avance, déterminée ainsi qu'il suit :

Désignation	Surface m ²	Tarif hors charges	Tarif des charges locatives

Ces tarifs s'entendent en Euros HT/m²/an.

Ces tarifs comprennent exclusivement la mise à disposition des Surfaces et Biens susmentionnés. Il pourra donc être demandé au Titulaire de rémunérer tout autre service ainsi que l'utilisation et l'usage de toute installation ou service qui lui seront facturés selon les tarifs en vigueur à l'Aéroport et conformément au guide tarifaire ainsi qu'aux Conditions Générales de Vente en vigueur.

3.2 Modalités de révision

Les tarifs susmentionnés s'entendent à la date du 1er Janvier 2022. Ils seront revalorisés annuellement, en fonction de l'évolution de l'index BT01 paraissant mensuellement, suivant la dernière valeur connue au 1^{er} Janvier de chaque année. La valeur de base de cet index qui servira pour la première réévaluation sera celle connue au mois de Janvier 2022.

En tout état de cause, dans le cas où la variation de cet index serait inférieure à celle de l'inflation de l'année écoulée, le taux appliqué pour la révision des tarifs serait celui de l'inflation tel que déterminé par l'INSEE.

3.3 Redevance variable

3.3.1. En complément de la Redevance fixe ci-dessus spécifiée, le Titulaire versera au Gestionnaire une Redevance variable calculée en pourcentage du Chiffre d'Affaires total hors taxes dégagé par l'activité concernée.

Le Chiffre d'Affaires se définit comme suit : somme des ventes / prestations de services pour lesquelles la commande et/ou la livraison ou exécution ont eu lieu sur l'Aéroport Montpellier-Méditerranée.

Type d'activité	Redevance variable sur chiffre d'affaires

3.3.2. Le Titulaire s'engage à régler au Gestionnaire un minimum garanti de Redevance variable de [à compléter] Euros HT/an.

3.3.3. Le Titulaire adressera, avant le 10 de chaque mois, au Gestionnaire, un relevé daté et signé du Chiffre d'Affaires hors taxes réalisé au cours du mois précédent décomposé par type d'activité/ d'article.

La Redevance variable, telle qu'indiquée à l'article 3.3.1 à la charge du Titulaire, sera payable mensuellement à terme échu sur la base d'un forfait calculé à partir des chiffres d'affaires réalisés sur l'ensemble de l'année précédente, suivant le mode de calcul suivant :

Redevance variable sur Chiffre d'Affaires réalisé année N-1/12 = Redevance forfaitaire mensuelle.

Un réajustement du calcul de la Redevance variable et du forfait sera effectué semestriellement.

Les écarts entre le réalisé et le facturé feront l'objet soit d'un avoir en cas de trop perçu, soit d'une facturation complémentaire en cas de moins perçu au terme du semestre.

En l'absence d'historique, les premiers acomptes mensuels facturés à compter du mois de démarrage de la première activité de l'année N au mois de décembre de l'année N seront égaux à un forfait mensuel de [à compléter] HT.

En cas d'application du minimum garanti de Redevance variable figurant à l'article 3.3.2 en année N, le forfait de Redevance de l'année N+1 sera calculé sur la base du minimum garanti.

Un réajustement du calcul de la Redevance variable réellement due sera effectué sur la facturation du mois décembre de l'année N.

3.4 Garantie

Conformément à l'article 15 des Clauses et Conditions Générales d'Occupation, le Titulaire devra verser au Gestionnaire une garantie d'un montant devant correspondre à **un (1) trimestre** de Redevance fixe, soit à la conclusion de la présente Convention, s'élevant à **XXXX** € Hors taxes.

ARTICLE 4 – DUREE

La présente Convention est conclue pour une durée déterminée de [à compléter], avec effet rétroactif (le cas échéant) à compter du [à compléter]. Elle prendra fin de plein droit le [à compléter.]

A l'échéance, l'Autorisation cesse de plein droit et le Titulaire ne peut se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les Surfaces et Biens.

DEUXIEME PARTIE – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

ARTICLE 1 – NATURE DE L'AUTORISATION

Toute Autorisation accordée par le Gestionnaire au Titulaire est régie par les règles du droit administratif, notamment les dispositions du Code de domaine de l'Etat, du Code général des Collectivités Territoriales, du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et du Code des Transports. Sauf dispositions légales et réglementaires contraires, elle échappe à l'application des législations relatives aux baux ruraux, aux baux commerciaux, aux baux professionnels ou d'habitation, ainsi qu'aux règles relatives à la location. L'Autorisation ne confère aucun droit à la propriété commerciale.

ARTICLE 2 – CARACTERE DE L'AUTORISATION

L'Autorisation présente un caractère temporaire, précaire et révocable.

L'Autorisation d'occupation est soumise aux dispositions des articles L.2111-16, et L.2122-1 à L.2122-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

L'Autorisation d'occupation du domaine public de l'Etat, lorsqu'elle est constitutive de droits réels, est également soumise aux articles L.2122-6 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et aux articles R.57-1 et suivants du Code du Domaine de l'Etat.

L'Autorisation non constitutive de droits réels est accordée à titre personnel. Le Titulaire est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité, les biens mis à sa disposition. Il ne peut pas céder son titre ni les biens mis à sa disposition. Il ne peut pas les hypothéquer ni recourir à un crédit-bail.

Le Titulaire peut, avec l'agrément préalable et écrit du Gestionnaire, confier l'exploitation de tout ou partie des droits résultant des autorisations mais demeure personnellement et solidairement responsable envers le Gestionnaire et les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations imposées par les autorisations.

Dans l'hypothèse où le Titulaire est une personne morale, tout élément de nature à rompre le caractère personnel de l'Autorisation, notamment le changement de forme, la modification de l'objet, la cession ou le changement de contrôle, devra être notifié préalablement au Gestionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception. Celui-ci décidera de l'agréer ou de résilier et pourra entraîner la résiliation révocation de l'Autorisation dans les conditions de la résiliation à la demande du Titulaire.

ARTICLE 3 – CONNAISSANCE DES SURFACES ET BIENS

Le Titulaire est réputé avoir connaissance des Surfaces et Biens mis à sa disposition, de leurs avantages et inconvénients, Ceux-ci sont mis à disposition dans l'état dans lequel ils se trouvent au jour de la délivrance de l'Autorisation (sans pouvoir exiger de travaux de quelle que nature que ce soit). Par conséquent, le Titulaire, après la prise de possession, n'est admis à réclamer aucune réduction des Redevances ni indemnités quelconques, sous prétexte d'erreur, omission, défaut de désignation, vice caché, mauvais état ou incompatibilité avec l'Activité Autorisée.

ARTICLE 4 – BORNAGE, ETATS DES LIEUX, INVENTAIRES

Le bornage des Surfaces et Biens mis à disposition est réalisé, aux frais du Titulaire, dans les conditions déterminées d'un commun accord entre le Gestionnaire et le Titulaire.

Au moment de la mise à disposition des Surfaces et Biens, un procès-verbal d'état des lieux contradictoire sera établi, lequel servira de base pour déterminer les travaux de remise en état à la charge du Titulaire à chaque fois que les dégradations ne résulteront pas de la vétusté ou de l'utilisation normale des Surfaces et Biens. Il sera complété, si besoin est, par un inventaire dressé contradictoirement entre le Gestionnaire et le Titulaire.

A défaut d'état des lieux entrant, le Titulaire est présumé avoir reçu les Surfaces et Biens en bon état d'entretien et les éléments le garnissant en bon état de fonctionnement.

Pendant la durée d'exécution de la Convention, des états des lieux et des inventaires seront dressés en cas de modification de la consistance des Surfaces et Biens, adjonction ou suppression d'installations fixes ou mobiles, de matériel ou de mobilier, effectuées ou imposées par le Gestionnaire.

Au terme de la Convention et sous réserve de l'application des dispositions de l'article 25 des Clauses et Conditions Générales, un état des lieux contradictoire sera établi et la remise en état des Surfaces et Biens se fera dans les mêmes conditions lors de la mise à disposition. Tous les travaux de remise en état correspondants seront normalement effectués, avec l'accord préalable et écrit du Gestionnaire, par les soins et aux frais, risques et périls du Titulaire.

En cas de Carence du Titulaire, ces travaux pourront être effectués par le Gestionnaire, par décision de celui-ci et aux frais, risques et périls du Titulaire, majorés de quinze (15) % de frais de gestion.

Dans le cas d'un renouvellement d'Autorisation, l'état des lieux initial d'entrée dans les lieux fait foi.

ARTICLE 5 – OBSERVATION DES LOIS ET REGLEMENTS

Le Titulaire est tenu de se conformer à l'ensemble des consignes de l'Aéroport Montpellier-Méditerranée. De façon plus générale, il doit se conformer aux lois, règlements et consignes en vigueur et notamment, sans que cette liste soit exhaustive et limitative :

- à la réglementation en vigueur en matière de sûreté et à la Sécurité Aéroportuaire et au SGS, en vigueur (AESA, arrêtés...) ;
- aux lois et règlements d'ordre général et aux mesures de police générales ou spéciales, applicables sur l'Aérodrome ainsi qu'à toutes les consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires, y compris celles édictées par le Gestionnaire ;
- les consignes, chartes, règlement d'exploitation applicables sur l'Aéroport en matière de sûreté, qualité, environnement, gestion des risques, développement durable, données numériques (RGPD)... ;
- aux lois et règlements relatifs aux établissements recevant du public (ERP) et au Code du travail ;
- aux lois et règlements relatifs aux contrôles aux frontières et à la douane ;
- aux lois et règlements sur le stockage et le dépôt de matières dangereuses ;
- aux lois et règlements concernant la sécurité des installations et notamment des installations électriques et éclairage, ascenseurs et monte-charge, incendie et moyens de secours, portes et portails, équipements sous pression, installations gaz et chaufferie, équipements divers, installations frigorifiques, aération, installations de ventilation, installations contenant de l'amiante, légionellose, radioprotection, appareils de cuisson, réservoir, appareils de levage et manutention, instruments de mesure, au stockage de matières dangereuses ;
- aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement, de l'urbanisme et notamment aux dispositions applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- aux lois et règlements fixant, pour chaque Titulaire, les conditions d'exercice de sa profession et, d'une manière générale, de son activité ;
- plus généralement toute réglementation spécifique concernant son Activité Autorisée.

Il doit obtenir, à ses frais, les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son Activité, accomplir lui-même toutes les formalités et les tenir dans les Surfaces et Biens occupés à disposition du Gestionnaire.

De même, il s'engage à effectuer, à ses frais, toutes les vérifications réglementaires afférentes aux installations ou équipements situés dans les Surfaces et Biens lui appartenant ou mis à sa disposition et en tenir une copie à disposition du Gestionnaire.

Il ne peut réclamer au Gestionnaire une indemnité ou une réduction de Redevance pour le motif que son Activité subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article.

ARTICLE 6 – SECURITE AEROPORTUAIRE

6.1 Le Titulaire s'engage à considérer la sécurité en général, et en particulier la Sécurité Aéroportuaire (entendu par la réglementation EASA), comme un enjeu prioritaire.

A ce titre, il déclare avoir connaissance et s'engage à respecter formellement et strictement l'ensemble des exigences et de la Réglementation applicable le concernant. Il reconnaît également que son attention a été tout particulièrement attirée par le Gestionnaire en sa qualité d'exploitant aéroportuaire sur la nécessité absolue d'appliquer de façon très rigoureuse ces

exigences applicables en matière de sécurité, et notamment celles relatives à la Sécurité Aéroportuaire définie en Annexe 5.

Le Titulaire respecte rigoureusement la frontière entre la Zone côté ville et la Zone côté piste telle que définie dans l'arrêté préfectoral relatif aux mesures de police applicable sur l'Aéroport. Pour ce faire, tout accès situé dans les zones privatives affectées au Titulaire permettant le passage de la Zone côté ville à la Zone côté piste doit être utilisé par le Titulaire ou son personnel conformément à la réglementation en vigueur.

Le stockage ou les constructions situés à proximité des clôtures de sûreté (délimitant la Zone côté Ville et la Zone Côté Piste) devront être réalisés de façon à ne pas faciliter le franchissement de ces clôtures.

6.2 Le Titulaire se conforme aux dispositions du Système de Gestion de la Sécurité (SGS) mis en œuvre par le Gestionnaire dans le cadre de la Sécurité Aéroportuaire.

6.3 Dans le cas où l'activité du Titulaire est susceptible de générer un impact sur la Sécurité Aéroportuaire, celui-ci se conforme aux dispositions ci-après.

Le Titulaire est tenu de désigner un correspondant Sécurité auprès du Gestionnaire.

En cas d'incident ou d'accident, le correspondant de Sécurité doit pouvoir prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires, en accord avec les services du Gestionnaire.

Le Titulaire se conforme aux lois, règlements et règles de conduite en application sur l'Aéroport de Montpellier-Méditerranée, notamment :

- le port obligatoire d'un titre d'accès valide et apparent ;
- le port obligatoire de tous les équipements de protection individuelle (EPI), notamment le port obligatoire du gilet haute visibilité, identifié au nom du titulaire (hors des bâtiments) ;
- l'obligation pour tout conducteur sur l'aire de mouvement (aires de trafic et aire de manœuvre) d'être titulaire d'un permis de conduire et d'avoir suivi avec succès la formation à la conduite sur l'aire de mouvement (aires de trafic ou aire de manœuvre) ;
- les dispositions réglementaires en matière de circulation et le stationnement des véhicules en zone réservée (vitesse/stationnement) ainsi que les dispositions réglementaires concernant la sécurité des bâtiments et du domaine, notamment traduites dans l'arrêté préfectoral en vigueur portant règlement de police générale sur l'aérodrome de Montpellier-Méditerranée et dans le manuel d'utilisation des aires de trafic ;
- la réglementation sur l'utilisation des téléphones portables sur les aires aéronautiques (aire de manœuvre et aires de trafic) et en zone de tri des bagages ;
- l'interdiction de fumer à l'intérieur des terminaux, sur les aires de manœuvre et de trafic, sauf si l'exploitant d'aérodrome en a dûment donné l'Autorisation ;
- l'obligation de respecter les infrastructures aéroportuaires et notamment la propreté des points de stationnement ;
- le maintien en état de conformité de chacun des engins utilisés conformément à l'article R.4525-1 du Code du Travail. Ainsi, un engin dont un organe de sécurité ou un moyen de protection est défectueux doit immédiatement être arrêté et consigné dans l'attente de sa remise en état afin d'éviter toute situation de danger grave ou imminent ;
- le retrait de la circulation de tous les matériels, engins et véhicules sur demande du service compétent du Gestionnaire ou de la BGTA notamment, dans le cas où ce(s) dernier(s) juge(nt) qu'ils peuvent constituer un danger pour les personnels ou les infrastructures aéroportuaires ;

- la remise en circulation des matériels, engins ou véhicules retirés qu'après avoir apporté la preuve au service compétent de l'Aéroport que la réparation demandée a été réalisée ;
- la coordination en matière de Sécurité Aéroportuaire, dont les termes sont définis dans un protocole commun signé entre le Titulaire et l'Aéroport Montpellier-Méditerranée.

Conformément au règlement (UE) N°139/2014 du 12 février 2014 établissant des exigences et des procédures administratives relatives aux aérodomes conformément au règlement (CE) N°216/2008 du Parlement européen et du Conseil, l'exploitant d'aérodrome veille par tout moyen de son choix à ce que les services effectués soient conformes aux exigences applicables (ADR.OR.D.010).

Les entités opérant sur l'aire de mouvement se doivent ainsi d'intégrer les éléments suivants :

- respecter l'interdiction de fumer, d'exposer des flammes nues ou d'entreprendre une activité susceptible de provoquer un risque d'incendie, sur l'aire de mouvement ainsi que sur les autres aires d'exploitation de l'aérodrome ou zones de l'aérodrome où du carburant ou tout autre matériau inflammable est stocké, sauf si l'exploitant d'aérodrome en a dûment donné l'Autorisation (ADR.OR.C.040)
- assurer que les personnels non accompagnés travaillant sur l'aire de mouvement ou sur d'autres zones opérationnelles de l'aérodrome ne consomment pas d'alcool pendant leur période de service, et n'effectuent aucune tâche sous l'influence de l'alcool ou de toute substance psycho-active, ou de médicaments qui pourraient avoir un effet sur leurs capacités d'une façon contraire à la sécurité (ADR.OR.C.045)
- sensibiliser les personnels à la sécurité
- diffuser en interne la documentation liée à la sécurité (Arrêté préfectoral, Manuel d'utilisation des aires de trafic, Plan Neige, procédures, consignes...)
- assurer la formation adéquate et le contrôle de compétences des personnels non accompagnés opérant sur l'aire de mouvement ou toute autre aire opérationnelle (ADR.OR.D.017). L'exploitant d'aéroport a établi un programme de formation relatif à la circulation sur l'aire de mouvement (aires de trafic et aire de manœuvre), qui sert de référence à l'établissement des propres supports de formation du titulaire
- assurer l'accès du personnel à des installations et équipements adéquats et appropriés (ADR.OR.D.020 a)
- stocker les produits dangereux conformément aux instructions techniques et dans les zones appropriées désignées par l'exploitant d'aéroport (ADR.OR.D.020 b)
- appliquer les procédures de sécurité permettant de respecter les exigences applicables du règlement (CE) N°216/2008 et ses modalités d'exécution, ainsi que les exigences consignées dans le manuel de l'aérodrome (ADR.OR.D.025)
- mettre en œuvre un système de notification des événements de sécurité à l'exploitant d'aérodrome (ADR.OR.D.030) et :
 - o Analyser les événements de sécurité, recueillis en interne et/ou transmis par l'exploitant d'aéroport
 - o Définir et mettre en œuvre les actions correctives ou préventives issues de ces analyses, et s'assurer de l'efficacité de ces actions
 - o Participer aux débriefings, bilans et retours d'expérience à l'initiative de l'exploitant d'aéroport
 - o Participer au Comité de Sécurité Aéroportuaire annuel organisé par l'exploitant d'aéroport (ADR.OR.D.027)
- tous changements souhaités par le Titulaire, pouvant impacter la Sécurité Aéroportuaire, doivent être soumis à l'approbation préalable de l'Aéroport Montpellier-Méditerranée (ADR.OR.B.040).

Les opérations effectuées à proximité des avions doivent faire l'objet de grandes précautions en raison de la forte co-activité induite par ce type d'activité. Il convient donc de souligner que les responsables d'entreprises sont tenus de :

- élaborer et de maintenir à jour un document unique d'évaluation des risques en application des articles L.4121-1 à 3 et R.4121-1 à 4 du Code du travail. Ce document doit prendre en compte notamment les risques générés par cette activité ;
- effectuer toute opération dans le cadre d'un plan de prévention conforme aux articles R.4512-6 et suivants du Code du travail ;
- informer les salariés affectés aux travaux des dangers spécifiques auxquels ils sont exposés et des mesures prises pour les prévenir ;
- délivrer à chacun des conducteurs et utilisateurs d'engins la formation adéquate requise conformément aux articles L.4141-2, R.4323-55 et suivants du Code du travail notamment. Les infractions constatées sont susceptibles de poursuites pénales sur le fondement des articles L.4741-1 et suivants du Code du travail.

6.4 Le Titulaire dont l'activité est en contact avec l'aire de trafic, devra également se conformer au « Règlement d'Exploitation sur l'Aire de Trafic » en vigueur.

Plus généralement, le Titulaire s'engage à respecter la réglementation en vigueur et particulièrement la réglementation communautaire en matière de gestion d'aire de trafic (« Apron Management »).

6.5 Exigences spécifiques à la zone « Côté Piste »

6.5.1. Lorsque les Surfaces et Biens occupés par le Titulaire sont situés en tout ou partie en « Côté Piste », ils sont constitutifs d'une « zone délimitée et privative » au sens de la réglementation applicable en matière de sûreté aéroportuaire. Le Titulaire s'engage à rédiger un programme de sûreté. La délimitation de cette zone et le programme de sûreté devront être soumis à la Direction de l'Aviation civile, pour approbation.

6.5.2. Cas d'occupation privative de « parking avion »:

Par ailleurs, concernant les Surfaces et Biens de type « parking avion » dont il bénéficie à titre privatif, le Titulaire s'engage à en assurer la gestion, sous sa seule responsabilité et conformément à la réglementation en vigueur.

Pour cela, le Titulaire s'engage à :

- Organiser et exploiter l'aire de trafic privative dans le respect de la réglementation dans le but de garantir la sécurité ;
- A organiser l'accès, la circulation et le stationnement des aéronefs ;
- A concevoir, marquer et affecter les postes aéronefs ;
- A organiser l'accès la circulation et le stationnement des véhicules ;
- Organiser l'accès et le déplacement des piétons ;
- Pratiquer une vigilance et les inspections visuelles de l'état de ces aires ;
- Entretenir la propreté et les dégagements nécessaires à la sécurité de l'aire de trafic privative ;
- Signaler tout incident ou accident au service SGS du Gestionnaire.

ARTICLE 7 - USAGE DES AUTORISATIONS

Les Autorisations d'occupation et d'utilisation ne pourront être utilisées par le Titulaire que pour y exercer une activité autorisée sous l'enseigne prévue dans les Clauses et Conditions Particulières figurant dans la présente Convention. Par conséquent, toute modification de l'activité et tout changement d'enseigne doivent être soumis à l'accord préalable du Gestionnaire. A défaut d'autorisation écrite, que le Gestionnaire a toujours la faculté de refuser, le Titulaire est tenu de donner aux Surfaces et Biens qu'il occupe l'utilisation prévue et s'interdit de la changer.

L'Activité Autorisée doit être exercée dans des conditions telles qu'elle ne soit pas la source d'accidents ou de dommages aux biens du Gestionnaire, des usagers ou des tiers et qu'elle ne crée pas de risques d'insalubrité ou de gêne pour les usagers ou pour le bon fonctionnement des installations de l'Aérodrome Montpellier-Méditerranée.

Le Titulaire garantit le Gestionnaire contre toute action consécutive aux opérations professionnelles, commerciales ou autres, réalisées dans les lieux attribués. Il s'engage à ne faire aucun acte susceptible de nuire à l'exploitation de l'Aérodrome ou d'entraver la bonne exécution du service public.

En cas de d'impossibilité pour le Titulaire de poursuivre l'exercice de son Activité, notamment pour cause d'interdiction ou de retrait de celle-ci, le Gestionnaire aura la possibilité de résilier la présente Convention conformément à l'article 23 des présentes Clauses et Conditions Générales.

ARTICLE 8 - COMPTABILITE, CONTROLES PERIODIQUES REGLEMENTAIRES

8.1. Comptabilité

8.1.1. Communication des documents financiers et fiscaux

Dans un délai maximal de sept mois suivant la fin de chaque exercice social, le Titulaire adressera au Gestionnaire les documents suivants :

- les états financiers légaux et les comptes de résultat ;
- une copie de l'intégralité de la liasse fiscale ;
- le rapport d'activité du groupe s'il existe.

L'ensemble de ces documents devra être certifié par le commissaire aux comptes ou l'expert - comptable ou à défaut par le dirigeant de la société Titulaire.

8.1.2. Présentation des comptes et états financiers de synthèse en cas de Redevance variable

Le Titulaire doit tenir sa comptabilité conformément au système développé du Plan Comptable général. Le plan des comptes doit être organisé de manière à permettre d'établir le compte de résultat de l'activité sur l'Aéroport Montpellier-Méditerranée.

Par ailleurs, le Titulaire s'engage à fournir :

- la marge sur coût variable de chaque produit ou catégorie de produits commercialisés dans les points de vente ;
- les clés de répartition destinées à la ventilation des charges et produits de ses activités sur le domaine aéroportuaire, en les justifiant.

Si le Titulaire ne respecte pas les obligations comptables susmentionnées, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet au bout d'un (1) mois à compter de l'envoi, il sera tenu de verser au Gestionnaire une pénalité représentant une majoration d'un (1) point du taux de la Redevance Variable moyenne pour la période considérée.

Cette disposition ne dispense pas le Titulaire de fournir les documents ci-dessus mentionnés.

8.2. Contrôle et Surveillance :

8.2.1 Le Titulaire communique systématiquement au Gestionnaire dans le mois qui suit leur production :

- une copie de chaque rapport de contrôle périodique réglementaire conformément à l'article 10.6.1 ci-après;
- une copie de chaque PV de visite de la Commission de Sécurité pour les ERP ;
- une copie du récépissé de déclaration ou arrêté préfectoral portant enregistrement ou autorisation ICPE;
- une copie du récépissé de déclaration ou arrêté préfectoral portant autorisation pour la gestion de l'eau;
- et plus généralement informe le Gestionnaire de tout incident survenu, participant ainsi à notre démarche proactive en matière de sécurité.

8.2.2 Le Gestionnaire se réserve la possibilité de :

- faire réaliser des audits liés à la qualité, l'environnement et à la sécurité dans l'entreprise ;
- demander tous justificatifs afférents aux différents aspects décrits ci-dessus ;
- d'informer les autorités compétentes (ex. : Préfecture – DREAL – etc.) face à toutes difficultés rencontrées ;
- faire intervenir un organisme de contrôle en cas d'incident constaté, et ce à la charge du Titulaire.

8.2.3 Inspection et surveillance

Conformément à la Réglementation en vigueur, le Titulaire doit accepter de soumettre ses Installations aux visites périodiques réalisées par les organismes agréés, notamment :

- les inspections des représentants du Gestionnaire et de ses sous-traitants effectuées afin de veiller à la conservation des Surfaces et Biens attribués ainsi qu'à l'exécution des conditions des autorisations ;
- la surveillance des services de douanes, de police et de sécurité sur l'Aérodrome par les agents du Gestionnaire, les agents de l'Etat ou par tout autre agent habilité à cet effet.

Le Titulaire communique les justificatifs de ces inspections au Gestionnaire et supporte les charges correspondant aux prescriptions édictées par l'organisme de contrôle.

8.2.4. Contrôle des déclarations de Chiffres d'Affaires en cas de Redevance Variable

Le Titulaire autorise le Gestionnaire à faire effectuer, soit par son service spécialisé, soit par un cabinet externe, un audit de ses Activités Autorisées.

Le Titulaire sera informé du lancement d'une mission d'audit au moins un mois avant son début effectif. Lors d'un premier rendez-vous, les objectifs de la mission lui seront communiqués.

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, fiscaux, juridiques et sociaux relatifs à ses Activités et à fournir toutes explications de nature à faciliter leur compréhension. Ces mêmes contrôles pourront s'effectuer pendant l'année qui suivra la fin de la présente Autorisation.

En cas d'écart constaté, le Gestionnaire pourra se prévaloir de la révocation de la Convention.

L'infraction constatée donnera lieu au versement, par le Titulaire au Gestionnaire d'une somme égale à la Redevance Variable majorée de dix (10) % sur montant des ventes ou prestations omises et ce, à titre d'évaluation forfaitaire des dommages et intérêts correspondant au préjudice causé. Le Titulaire aura également à sa charge l'intégralité des frais d'audit, en cas d'écart constaté.

ARTICLE 9 – CHARGES ET CONDITIONS

9.1. Prestations de services

Eu égard aux contraintes aéroportuaires notamment en matière foncière, de sûreté et de sécurité, le Gestionnaire peut être amené à fournir des prestations de type fourniture d'électricité, d'eau, de gaz, chauffage, services de télécommunications, assainissement, collecte des déchets ... En conséquence, le Gestionnaire peut exiger le raccordement du Titulaire à ses réseaux ou le recours à ses services pour la fourniture de prestations.

La fourniture de ces prestations et les frais afférents (raccordement, location de compteur, entretien, consommations) ne sont pas compris dans le montant de la Redevance Fixe.

Ils demeurent à la charge du Titulaire suivant les tarifs en vigueur pratiqués par le Gestionnaire.

9.2. Charges communes

Le Titulaire supportera les charges communes liées aux frais d'entretien et de fonctionnement des surfaces communes du bâtiment dans lequel se situent les Surfaces et Biens occupés et notamment ordures ménagères, eau, nettoyage des parties communes...

9.3. Charges de personnel

Le Titulaire est responsable de son personnel. Ce personnel doit se soumettre aux contrôles et vérifications, par tout personnel habilité pour les réaliser y compris les agents assermentés du Gestionnaire, imposés par la Réglementation en vigueur.

Seul le personnel strictement indispensable à l'Activité Autorisée et à l'utilisation normale des Surfaces et Biens mis à disposition est habilité à pénétrer dans ces Surfaces et Biens.

Le Titulaire supportera toutes les charges liées à l'emploi de son personnel sur l'Aéroport, et notamment les frais d'acquisition des titres d'accès en Zone côté piste (dans le cas où ces obligations seraient nécessaires), les places de stationnement sur les parkings et tout autre Redevance ou frais à supporter du fait de l'activité de son personnel.

9.4. Prestations spécifiques

Le Gestionnaire refacturera toute prestation spécifique réalisée pour le compte du Titulaire, sur devis.

9.5. Contestations

Le Titulaire demeurera seul responsable de la vérification de ses factures. Il devra alerter le Gestionnaire de tout élément anormal. Le Titulaire demeurera notamment responsable de toute surconsommation d'eau liée à une fuite, tant qu'il n'en aura pas fait état auprès du Gestionnaire par voie écrite.

Les réclamations formulées par le Titulaire n'ont pas de caractère suspensif du règlement des factures émises par le Gestionnaire. Le Gestionnaire transmettra ladite réclamation au prestataire de services ou organismes collecteurs concernés, à l'appui de toute preuve fournie par le Titulaire.

ARTICLE 10 – NETTOYAGE, ENTRETIEN, REPARATIONS

10.1 Généralités

Le Gestionnaire peut faire visiter par ses personnels ou ses prestataires les Surfaces et Biens qu'il met à la disposition du Titulaire et ainsi prescrire les travaux de réparation et de remise en état nécessaires.

En cas de Carence du Titulaire ou de retard dans l'exécution des travaux susvisés, le Gestionnaire se réserve le droit de faire exécuter les travaux aux frais, risques et périls du Titulaire, et sans contestation possible. Dans l'hypothèse d'une Carence du Titulaire, le montant des frais engagés sera majoré d'une pénalité de quinze (15) % de leur montant total.

10.2 Nettoyage

Le Titulaire maintient les Surfaces et Biens occupés en parfait état de propreté.

10.3 Entretien des Surfaces et Biens mis à disposition

Sauf dispositions contraires des conditions particulières, lorsque le Titulaire n'a pas d'Autorisation constitutive de droits réels, le Gestionnaire prend à sa charge toutes les réparations relevant de la responsabilité du propriétaire et en particulier celles rendues nécessaires pour assurer le clos et le couvert.

Le Titulaire prend à sa charge toutes les réparations courantes, menues réparations et/ ou liées à l'usage dont il est responsable, autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent, pour maintenir les Surfaces et Biens en bon état d'entretien et d'usage y compris, s'il y a lieu, les installations, le matériel et le mobilier notamment :

- installations électriques ;
- chauffage ;
- climatisation ;
- réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement ;

- et en règle générale, l'ensemble des installations liées à la sécurité (contrôle d'accès, vidéosurveillance...).

Le Gestionnaire peut demander que soient exécutés par ses services ou l'entreprise de son choix les travaux d'entretien et de réparation qui portent sur les installations à caractère commun notamment : réseaux d'eau, gaz, électricité, assainissement, chauffage, climatisation, téléphone, détection incendie et en règle générale l'ensemble des installations liées à la sécurité de l'Aérodrome.

La Charte de l'Immobilier précise plus particulièrement les limites d'intervention entre le Gestionnaire et le Titulaire.

Lorsque le Titulaire bénéficie d'une d'Autorisation constitutive de droits réels, l'intégralité de l'entretien et des réparations sont à sa charge.

Le Titulaire répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers.

Sauf privation totale de jouissance des locaux, entraînant l'impossibilité d'exercer son activité pour une période supérieure à quarante (40) jours consécutifs, le Titulaire ne peut réclamer aucune indemnité, ni réduction de Redevances pour les réparations que le Gestionnaire viendrait à effectuer en application des 1ers et 2èmes alinéas du présent article, quelle qu'en soit la durée.

En cas de Carence du Titulaire ou en cas d'urgence avérée, le Gestionnaire pourra réaliser lui-même les mises en conformité nécessaires ainsi que le nettoyage et l'entretien des Surfaces et Biens attribués au Titulaire. Les frais correspondants seront supportés par le Titulaire sans contestation possible. Dans l'hypothèse où l'intervention du Gestionnaire aux lieux et place du Titulaire est due à la Carence du Titulaire, le montant des frais engagés sera majoré d'une pénalité de quinze (15) % de leur montant total.

10.4 Entretien des constructions, installations et aménagements réalisés par le Titulaire

Pendant toute la durée de l'Autorisation, le Titulaire entretient intégralement les locaux, installations et aménagements qu'il a réalisés à ses frais, sans pouvoir demander une quelconque participation au Gestionnaire.

10.5 Entretien des lieux extérieurs

Pendant la durée de l'Autorisation, le Titulaire a l'obligation d'entretenir les espaces ou équipements extérieurs mis à sa disposition privativement et notamment les clôtures, portails, espaces verts, places de stationnement.

10.6 Mise en conformité des Surfaces et Biens en cours d'Autorisation

Le Titulaire supporte le coût des aménagements ou équipements qui deviendraient nécessaires au développement de son exploitation, ces installations nouvelles devant être préalablement approuvées par le Gestionnaire conformément à l'article 13.

Il doit, en outre, supporter le coût des travaux de mise en conformité qui pourraient être imposés par la Réglementation applicable à son activité, au cours de l'Autorisation conférée.

10.6.1. Réalisation des contrôles périodiques réglementaires par un tiers expert :

Le Titulaire procède, sur les Surfaces et Biens, aux contrôles périodiques réglementaires par un tiers expert (bureau de contrôle agréé), et met immédiatement en conformité les installations en cas d'anomalie.

Il s'agit notamment :

- de ses installations électriques ;
- de ses extincteurs ;
- de ses autres installations nécessitant un contrôle périodique réglementaire.

Le Titulaire communique systématiquement au Gestionnaire dans le mois qui suit leur production une copie des rapports de contrôle et la preuve des actions correctives réalisées. L'absence de ces documents est susceptible d'entraîner la résiliation de l'Autorisation ou l'application des pénalités décrites ci-après.

Par ailleurs, le Gestionnaire procède aux contrôles périodiques réglementaires et à la mise en conformité de certaines installations collectives.

Il s'agit exhaustivement :

- de ses propres installations électriques ;
- des extincteurs liés aux parties communes des bâtiments à l'exception des bâtiments entièrement privatifs ;
- du système de sécurité incendie et de désenfumage pour les bâtiments équipés ;
- de ses installations de production de chauffage et de climatisation.

10.6.2. Entretien des installations contribuant à la sécurité

Le Titulaire procède au maintien en bon état de fonctionnement des installations contribuant à la sécurité des Surfaces et Biens.

Il s'agit notamment des extincteurs placés dans ses locaux et lui appartenant et de l'intégrité de la structure des Surfaces et Biens. Le Gestionnaire n'assurera aucun entretien ni remise en état.

Le Titulaire procède immédiatement à des travaux de mise en conformité en cas d'incident et tient informé le Gestionnaire.

A défaut, l'Autorisation pourra être résiliée sans indemnités ni préavis pour faute du Titulaire ou l'application des pénalités décrites ci-après.

10.6.3. Contribution à la maîtrise des risques

Le Gestionnaire peut faire procéder périodiquement à une ronde de sécurité dans l'ensemble des Surfaces et Biens de l'Aéroport. Le Titulaire se tiendra à la disposition des agents mandatés par le Gestionnaire pour ouvrir les locaux privatifs à cette occasion. En cas d'incident, le Titulaire contacte immédiatement le département Sécurité du Gestionnaire.

Le mode opératoire pour la remontée d'incidents liés à la sécurité figure dans le plan de prévention établi entre le Gestionnaire et le Titulaire. Ce plan de prévention est revu chaque année.

ARTICLE 11 – CONSERVATION DES SURFACES ET BIENS AFFECTES

Le Titulaire veille à la conservation des Surfaces et Biens mis à sa disposition et s'engage à dénoncer immédiatement au Gestionnaire toute effraction, usurpation, entreprise ou dommage, quels qu'en soient les auteurs, préjudiciable au domaine public aéronautique aéroportuaire.

Ainsi, il est tenu d'assurer lui-même la surveillance directe des Surfaces et Biens qui lui sont privativement attribués sans porter atteinte au bon fonctionnement de l'Aéroport.

ARTICLE 12 – TRAVAUX PAR LE GESTIONNAIRE, OBLIGATIONS ET DROITS DU TITULAIRE

12.1. Le Gestionnaire se réserve le droit de faire réaliser les travaux, soit dans l'intérêt de l'exploitation de l'Aéroport, soit pour permettre ou parfaire sa construction ou son aménagement, soit pour tout autre motif d'intérêt général. Le Titulaire devra souffrir ces travaux, ainsi que de toutes les servitudes actives et passives qui pourraient découler desdits travaux, et ne peut pas s'opposer à la réalisation de ces travaux, ni prétendre à l'octroi d'une indemnité ni d'une réduction de Redevances.

12.2. L'Autorisation d'occupation et d'exploitation consentie par le Gestionnaire au Titulaire ne confère à celui-ci aucun droit d'intervention dans les mesures générales d'exploitation, de police, de circulation, de sécurité et autres concernant l'Aéroport, auxquelles le Titulaire doit se conformer.

12.3. Dans le cas où un réaménagement, un agrandissement, une réduction ou une relocalisation temporaire des Surfaces et Biens, décidé par le Gestionnaire, devrait être réalisé au cours de la période d'application de la présente Convention, le Titulaire s'engage à accepter les contraintes et les coûts susceptibles d'en découler ainsi qu'une modification provisoire des Surfaces et Biens pour l'exercice de son activité. Toutefois, si la durée d'immobilisation de tout ou partie des Surfaces et Biens attribuées au Titulaire dépasse quarante (40) jours consécutifs, le Titulaire aura droit à une déduction de la Redevance Fixe, proportionnelle à la privation de jouissance subie.

Dans le cas où un réaménagement, un agrandissement, une réduction ou une relocalisation définitive des Surfaces et Biens décidé par le Gestionnaire, devrait être réalisé au cours de la période d'application de la présente Convention, le Titulaire s'engage à accepter les contraintes et les coûts susceptibles d'en découler ainsi qu'une modification définitive de des Surfaces et Biens qui lui est affecté pour l'exercice de son activité. Dans ce cas, il aura droit à une déduction de la Redevance Fixe, proportionnelle à la privation de jouissance subie.

Le Titulaire ne pourra à ce titre prétendre à aucune indemnité.

Cependant, il sera toutefois admis à résilier la présente Convention avec un préavis de trois (3) mois si une modification définitive totale des Surfaces et Biens lui était imposée par le Gestionnaire.

ARTICLE 13 - MODIFICATIONS ET AMENAGEMENTS DES SURFACES ET BIENS A LA DEMANDE DU TITULAIRE

13.1 Généralités

En cours d'Autorisation, le Titulaire ne peut ni procéder à des constructions, installations ou aménagements à caractère immobilier ou mobilier, ni modifier, ni transformer les Surfaces et Biens attribués, sans le consentement préalable et écrit du Gestionnaire, sous peine de résiliation immédiate et de plein droit de la présente Convention.

13.2 Construction, modification d'installations ou de bâtiments existants

Dans le cas de construction, de modification d'installations, des Surfaces et Biens existants, le Titulaire est tenu de soumettre à l'approbation du Gestionnaire un dossier technique comprenant tous les plans, dessins et mémoires descriptifs de l'ouvrage projeté ainsi que les devis et moyens de financement envisagés. Le Gestionnaire vérifie la compatibilité des projets, notamment avec les plans de masse, les infrastructures et réseaux existants et les conditions d'exploitation générale de l'Aérodrome. Il se réserve le droit de subordonner son approbation à des rectifications de projets, ou à refuser le projet, ou dans l'hypothèse où son approbation a été donnée, à refuser l'exécution des travaux par une entreprise désignée si celle-ci ne lui paraît pas présenter les garanties voulues. L'avis donné par le Gestionnaire sur ces projets, ne saurait engager sa responsabilité ni celle de ses préposés et assureurs tant à l'égard du Titulaire qu'à l'égard des tiers.

De façon générale, le Titulaire s'engage à respecter ou à faire respecter par ses prestataires les lois et règlements en vigueur en matière de construction et de sécurité et à se conformer aux règlements et consignes imposés pour le respect des servitudes aéronautiques, radioélectriques et autres, et à toutes consignes tant générales que particulières qui pourraient lui être données.

Le Gestionnaire peut fixer les délais et conditions d'exécution des travaux. Il peut également demander que soient exécutés par ses services ou l'entreprise de son choix les travaux qui portent sur des installations et des zones d'exploitation à caractère commun ou collectif notamment :

- installations électriques ;
- chauffage ;
- climatisation ;
- réseaux d'eau, gaz, électricité, assainissement ;
- téléphonie ;
- réseaux informatiques ;
- système de sécurité incendie, et en règle générale, l'ensemble des installations liées à la sécurité sauf extincteurs privés, assainissement, chauffage, climatisation, téléphone, détection incendie.

Tous les frais entraînés par les obligations ci-dessus définies seront à la charge du Titulaire.

Le Titulaire aura à sa charge le dépôt et l'obtention de toutes autorisations administratives relatives aux travaux autorisés. Il en supportera l'intégralité des coûts et des contraintes y afférent.

Le Titulaire s'engage à transmettre pour information les dossiers d'étude de conception au Gestionnaire quinze (15) jours ouvrés avant leur dépôt pour avis. Il devra se conformer aux éventuelles observations faites par le Gestionnaire.

Les travaux du Titulaire devront être conformes aux autorisations administratives obtenues.

A l'issue des travaux, un nouvel état des lieux contradictoire sera établi.

Le Titulaire remet au Gestionnaire, dans le délai de deux (2) mois, les dossiers relatifs à la réalisation de ces travaux.

Ces dossiers sont établis aux frais du Titulaire et remis au Gestionnaire en deux (2) exemplaires papier et une (1) version numérique.

En cas de retard, les dispositions relatives aux pénalités de retard sont applicables de plein droit.

ARTICLE 14 - REDEVANCES, MODALITES DE PAIEMENT, INTERETS DE RETARD

14.1 Les Redevances sont fixées dans les Conditions Particulières. Conformément au Code des Transports, ces Redevances peuvent tenir compte des avantages de toute nature procurés à l'occupant du domaine ou au Titulaire de la convention.

Elles sont payables dans les conditions fixées dans Conditions Particulières et perçues selon les règles d'exigibilité et de recouvrement du Gestionnaire.

14.2 Le Titulaire ne pourra prétendre à aucune réduction de Redevance ou indemnité en raison soit de l'état des dépendances et installations du Domaine Public Aéroportuaire soit des troubles et interruptions qu'apporteraient éventuellement à son exploitation les conditions de fonctionnement et de gestion de l'Aérodrome ou l'évolution de ces conditions, et notamment :

- l'évolution du trafic aérien et la réglementation applicable en la matière,
- l'application de mesures de sécurité, de sûreté, de police, de douane et de circulation,
- les conditions générales ou particulières permanentes ou temporaires d'organisation et de fonctionnement des installations,
- les consignes générales ou particulières,
- l'exécution de travaux, sauf dans les cas prévus à l'article 12 des Clauses et Conditions Générales ;
- toute cause quelconque, fortuite ou non, résultante du libre usage des installations communes de l'Aéroport et de l'exercice du service public du transport aérien ou du service public aéronautique,
- tout cas de force majeure.

14.3 Délais de paiements

14.3.1 Le délai de règlement convenu entre les Parties est de quarante- cinq (45) jours nets à compter de la date de facturation.

Dans le cas où le Titulaire ferait l'objet d'une procédure collective, le Gestionnaire aura la possibilité d'exiger le paiement au comptant jusqu'à apurement de ses dettes vis-à-vis du Gestionnaire. Il pourra en être de même en cas de retard répété de règlement du Titulaire.

14.3.2 A défaut de paiement dans ce délai, il sera fait application des frais et pénalités de retard conformément aux Conditions Générales de Vente du Gestionnaire et aux présentes Conditions Générales d'Occupation.

A ce titre, le Gestionnaire peut saisir et faire vendre en la forme ordinaire ou les retenir à due concurrence l'ensemble des objets, matériels, marchandises et denrées appartenant au Titulaire et existant dans les Surfaces et Biens mis à sa disposition affectés d'office par privilège au paiement des sommes dues au Gestionnaire.

Tous frais et dépenses exposés par le Gestionnaire pour procéder au recouvrement des sommes dues sont à la charge exclusive par le Titulaire.

14.4. Non réduction des Redevances pour cas fortuits

Hormis les cas prévus à l'article 12 des Clauses et Conditions Générales, le cas de force majeure et les cas de destruction totale ou partielle des Biens, le Titulaire ne peut prétendre à

aucune réduction des Redevances pour inutilisation momentanée des Surfaces et Biens attribués.

ARTICLE 15 – GARANTIES FINANCIERES

En garantie de ses obligations et au moment de la signature de la présente Convention, le Titulaire devra fournir au Gestionnaire une garantie, correspondant à un Trimestre d'avance de Redevance Fixe.

Cette garantie sera facturée en même temps que la 1^{ère} facturation de la Redevance Fixe. Le versement de cette garantie constitue un élément déterminant de la présente Autorisation.

Cette garantie ne porte pas intérêts et reste acquise au Gestionnaire pendant toute la durée de la Convention. Elle peut tenir lieu de paiement de Redevance devenue exigible ou de toute autre somme due au Gestionnaire, y compris les éventuels frais de remise en état des locaux au cours ou au terme de la Convention.

Le montant de la garantie pourra être réévalué tous les trois (3) ans à compter de son versement afin de correspondre à un (1) trimestre de Redevance Fixe.

En cas de prorogation de la Convention, le montant de cette avance sera revu afin de correspondre à un trimestre de Redevance Fixe.

Dans le cas d'une garantie bancaire autonome à première demande, la date de fin de validité de cette garantie devra excéder d'au minimum trois mois le terme de l'Autorisation accordée. Si le Titulaire n'est pas en mesure de produire sa garantie le jour de son entrée dans les lieux, il est dans l'obligation de remettre un chèque de dépôt de garantie du même montant. Dès réception de la confirmation de la garantie bancaire autonome à première demande par la banque du Gestionnaire, le montant encaissé au titre du dépôt de garantie lui sera restitué.

ARTICLE 16 – RESPONSABILITE

16.1 Cas général

Le Titulaire est responsable de tout dommage causé par la réalisation, l'exploitation ou l'enlèvement des constructions et Installations ainsi que par l'Activité exercée au sein des Surfaces et Biens mis à sa disposition.

16.2. Responsabilité civile pour dommages de toute nature du fait du Titulaire ou des personnes ou des biens dont il répond

Le Titulaire supporte seul les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature causés :

- soit par lui-même,
- soit par ses préposés ou par toute personne dont il est civilement responsable,
- soit par ses biens,

Et subis par :

- les tiers,

- lui-même,
- ses propres biens et ceux qui lui sont confiés ou dont il est détenteur à quelque titre que ce soit,
- les Surfaces et Biens mis à disposition (y compris les terrains, bâtiments, emplacements, installations, aménagements intérieurs et embellissements),
- ses préposés ou toute personne dont il est civilement responsable,
- le Gestionnaire, les préposés de ce dernier et/ou le Propriétaire, étant précisé que le Gestionnaire, ses préposés ainsi que le Propriétaire sont considérés comme tiers au sens du présent article.

Ceci quelles qu'en soient les victimes et alors que lesdits dommages sont causés :

- du fait ou à l'occasion de l'usage des autorisations ou des activités réalisées par le Titulaire dans le cadre des autorisations délivrées,
- du fait de l'occupation des locaux objets des autorisations,
- à l'occasion de travaux réalisés par le Titulaire ou qu'il fait réaliser dans les locaux mis à disposition ou à proximité de ceux-ci.

16.3. Responsabilité civile liée à l'occupation des locaux par le Titulaire

Le régime de responsabilité du Titulaire varie selon que les terrains, bâtiments, locaux, emplacements et installations (désignés ci-après par le terme générique de « Biens ») sont affectés, à titre privatif, à un ou plusieurs occupants.

En raison des risques aggravés que peuvent présenter certaines activités exercées dans les Surfaces et Biens occupés, le Gestionnaire se réserve la possibilité d'insérer des dispositions particulières dans les autorisations ou conventions.

16.4. Renonciations à recours et garanties

Au titre de l'ensemble des dommages évoqués aux paragraphes 16.2 et 16.3 ci-dessus ainsi que des pertes d'exploitation en découlant, le Titulaire et ses assureurs renoncent à tout recours :

- à l'encontre du Gestionnaire, sauf en cas de faute lourde ou intentionnelle de ce dernier dont le Titulaire apporterait la preuve,
- de ses assureurs,
- et du Propriétaire, au titre de ces dommages, quels que soient le fondement juridique de son recours ou la juridiction saisie,
- au titre de la fourniture des services telle que définie à l'article 9.1 des présentes Clauses et Conditions Générales, dans le cas de défaillance totale ou partielle des fournisseurs du Gestionnaire.

Le Titulaire et ses assureurs garantissent le Gestionnaire, sauf cas de faute lourde ou intentionnelle de ce dernier, ses assureurs et le Propriétaire contre tout recours de quelque nature que ce soit, qui serait engagé contre ces derniers pour lesdits dommages. Cette garantie inclut les frais que le Gestionnaire et/ou le Propriétaire ou leurs assureurs pourraient être conduits à exposer pour assurer leur défense.

ARTICLE 17 - ASSURANCES

En conséquence des obligations sus-décrites, le Titulaire est tenu de contracter toutes assurances nécessaires auprès d'organismes d'assurance notoirement solvables et ce, pendant toute la durée de l'Autorisation. Il s'agit notamment des assurances suivantes :

17.1. Assurances de responsabilité civile

En conséquence des obligations résultant du droit commun et des articles ci-dessus, le Titulaire doit souscrire les assurances garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber, en raison de l'occupation ou de l'utilisation du Domaine Public ou de l'exploitation de ses activités sur ce domaine, de son propre fait ou de celui de toute autre personne intervenant pour son compte à quelque titre que ce soit ainsi que des biens dont il répond.

Le Titulaire est notamment tenu de souscrire :

- une police d'assurance de responsabilité civile exploitation et/ou professionnelle assortie d'une limite de garantie satisfaisante au regard de son activité et de l'exercice de celle-ci sur un site aéroportuaire.
- en tant que de besoin, une police d'assurance contre les risques d'atteintes à l'environnement incluant notamment les frais de dépollution des sols et de remise en état des installations.

Le Gestionnaire est, quant à lui, titulaire d'une assurance « responsabilité civile propriétaire d'immeuble » visant à couvrir tous les dommages causés à des tiers du fait des bâtiments ainsi que des activités de son personnel attaché au service de l'immeuble, le Titulaire étant considéré comme tiers vis-à-vis du Gestionnaire.

17.2. Assurance des risques liés à l'occupation des locaux (assurance des risques locatifs : incendie, dégâts des eaux, explosion...)

17.2.1. Bien occupé par un Titulaire unique

Le Titulaire est tenu de souscrire une police d'assurance « tous risques sauf » destinée à couvrir tous les biens immobiliers et mobiliers, équipements, agencements, matériels ... se trouvant dans les lieux attribués, y compris les recours des voisins et des tiers.

En ce qui concerne les risques locatifs demeurant à la charge du Titulaire, les polices d'assurance seront contractées pour une valeur égale à celle de la reconstruction à neuf des bâtiments, locaux, installations ou emplacements occupés, de même, le cas échéant, pour la valeur de remplacement à neuf des matériels et mobiliers utilisés pouvant appartenir au Gestionnaire.

Le Titulaire et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Gestionnaire, ses assureurs et le propriétaire pour tous dommages, quelles qu'en soient la nature ou l'étendue pouvant être occasionnés à leur matériel, à leur mobilier, à leurs marchandises.

Par le seul fait que les autorisations d'occupation sont accordées sans exonération de responsabilité des occupants, le Gestionnaire et/ou ses assureurs se trouvent subrogés dans tous les droits des assurés sans avoir à faire d'autres preuves que celle du fait matériel du sinistre et de la valeur des biens assurés et il pourra notifier, aux frais du Titulaire de l'Autorisation, tous les actes nécessaires pour faire produire son effet à cette subrogation.

Le Gestionnaire, quant à lui, assure la responsabilité du propriétaire des biens objets de l'Autorisation.

En cas d'incendie ou d'explosion survenant dans les biens qui lui sont attribués, le Titulaire est responsable dans les conditions prévues au Code Civil, notamment dans son article 1733.

17.2.2. Bien occupé par plusieurs Titulaires

17.2.2.1. En ce qui concerne les Biens immobiliers du Gestionnaire

Le Gestionnaire renonce à recourir contre le Titulaire, celui-ci étant dispensé en conséquence de contracter une assurance pour ses risques locatifs.

En compensation de cette exonération de responsabilité et de la dispense de souscrire une assurance au titre des risques locatifs, le Titulaire est tenu :

- d'une part, de se conformer aux conditions des polices d'assurances souscrites par le Gestionnaire et sur lesquelles toutes précisions qui pourraient leur être nécessaires leur seront données, sur leur demande, par les services compétents du Gestionnaire ;
- d'autre part, de rembourser au Gestionnaire, sur demande, une quote-part des primes annuelles d'assurance dommages aux biens à la charge du Gestionnaire et correspondant aux Biens affectés.

17.2.2.2. En ce qui concerne les biens mobiliers et immobiliers par destination du Titulaire
Ne sont pas garantis par le Gestionnaire tous agencements, matériels, objets mobiliers et immobiliers par destination, marchandises et denrées pouvant appartenir aux occupants, à leur personnel ou à des tiers et se trouvant dans les lieux attribués.

17.3. Assurances de dommages, construction et travaux

Pour chaque programme de construction que le Titulaire réalise ou fait réaliser après avoir reçu l'Autorisation du Gestionnaire, celui-ci devra souscrire les polices d'assurance construction nécessaires (Dommages Ouvrages, Tous Risques Chantiers...) adaptées à la nature de l'opération ; ceci afin de garantir le Gestionnaire de tout dommage dû à la construction, tant vis-à-vis des tiers, du Gestionnaire que de toute personne intervenant à quelque titre que ce soit. Le Titulaire restera seul responsable vis-à-vis du Gestionnaire de tous les intervenants à l'opération.

Le Titulaire souscrira, en complément des polices construction citées supra, une police Responsabilité Civile, avant, pendant et après les travaux, destinée à couvrir les dommages occasionnés aux tiers, y compris le Gestionnaire, du fait ou à l'occasion de la réalisation par le Titulaire de travaux de quelque nature que ce soit.

Cette police doit reproduire les clauses de renonciation à recours, de garantie et d'indemnisation prévues à l'article 16 ci-dessus, l'assureur déclarant expressément se substituer à son assuré pour l'exécution de ces clauses particulières.

17.3.1. Assurances de dommages aux biens

Le Titulaire est tenu de souscrire une ou plusieurs polices d'assurance destinée à garantir les biens immobiliers et mobiliers, équipements (y compris aménagements intérieurs et embellissements exécutés ou non aux frais du Titulaire), matériels, marchandises, denrées pouvant lui appartenir ainsi qu'à ses préposés et à tous tiers dès lors que ces biens se trouvent dans les lieux attribués et pour leur valeur de reconstruction ou de remplacement à neuf.

Cette assurance doit obligatoirement couvrir le risque de recours des voisins ou des tiers.

Elle doit également être assortie d'une clause prévoyant, d'une part, l'abrogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés et, d'autre part, l'indexation du montant des garanties en fonction des variations de l'indice des « Risques Industriels » publié par l'assemblée plénière des sociétés d'assurance (R.I.) ou FNB ou de celui qui leur serait substitué.

Cette police doit notamment comporter les garanties complémentaires suivantes :

- pertes indirectes à concurrence d'un forfait de 10% du montant des dommages,
- honoraires d'experts de l'assuré,
- frais de démolition et de déblais consécutifs à un sinistre.

17.3.2. Assurances constructions et travaux

Le Titulaire est tenu de souscrire en tant que de besoin, tant pour son compte que pour le compte et dans l'intérêt du Gestionnaire qui aura ainsi la qualité d'assuré :

- une police d'assurance de « Dommages Ouvrages » destinée à garantir les désordres de nature décennale pouvant atteindre les « constructions » réalisées par le Titulaire ainsi que les dommages aux existants,
- une police de « Responsabilité Constructeur Non Réalisateur » afin de garantir les dommages matériels à la construction susceptibles d'engager la responsabilité décennale du Titulaire vis à vis du Gestionnaire,
- une police de « Responsabilité Civile » destinée à couvrir les dommages occasionnés aux tiers, y compris le Gestionnaire, du fait ou à l'occasion de la réalisation par le Titulaire de travaux de quelque nature que ce soit.

Cette police doit reproduire les clauses de renonciation à recours, de garantie et d'indemnisation prévues à l'article 16 ci-avant ; l'assureur déclarant expressément se substituer à son assuré pour l'exécution de ces clauses particulières.

17.3.3. Assurances pour constructions édifiées par le Titulaire

Le Titulaire assure les installations immobilières qu'il peut être autorisé à édifier ou à établir sur les terrains ou emplacements mis à sa disposition.

En cas de sinistre, le Titulaire :

- renonce, ainsi que ses assureurs, à tout recours contre le Gestionnaire, le Propriétaire et leurs assureurs,
- garantit le Gestionnaire, le Propriétaire et leurs assureurs contre tout recours pour tous dommages qui pourraient être occasionnés à ces biens immobiliers.

17.4. Clauses communes obligatoires

Le Titulaire veille à ce que les contrats d'assurance contiennent les stipulations suivantes :

- pour les assurances de responsabilité civile : le Gestionnaire, ses personnels et le Propriétaire sont considérés comme tiers
- les assureurs du Titulaire renoncent à tout recours contre le Gestionnaire, ses assureurs et le Propriétaire et les garantissent contre toute action de quelque nature que ce soit qui serait engagée contre ces derniers, dans les conditions exposées à l'article 17.1 ci-dessus,
- les assureurs doivent aviser le Titulaire de toutes suspensions, limitations, réductions ou résiliations de garantie et ne peuvent se prévaloir de la déchéance du Titulaire que trente jours francs après qu'elle a été notifiée au Gestionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception,
- les assureurs ont pris connaissance de la convention et des présentes Conditions Générales.

Le Titulaire veille à ce que les capitaux garantis soient régulièrement réajustés de façon à ce que les risques soient toujours intégralement garantis.

Le Titulaire tient à la disposition du Gestionnaire les polices et attestations correspondantes justifiant du paiement des primes afférentes complétées des renonciations à recours conformes à l'article 16 ci-dessus.

En cas de non-respect de ces dispositions, le Titulaire s'expose à l'application de l'article 23 ci-après.

17.5. Obligations du Titulaire en cas de sinistre

17.5.1. Déclaration de sinistre

Le Titulaire est tenu d'aviser le Gestionnaire, dans les 48 heures de sa survenance, de tout sinistre subi ou causé par les locaux mis à disposition ainsi que par les constructions réalisées par le Titulaire, ou ayant pris naissance dans les lieux précités.

Le Titulaire est tenu d'effectuer, dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toutes déclarations aux compagnies d'assurances concernées et d'effectuer toutes démarches ainsi que provoquer et assister à toutes expertises.

En cas de difficultés, il doit faire le nécessaire afin d'exercer toutes poursuites, contraintes et diligences et obtenir de ces dernières le règlement des indemnités dues notamment au Gestionnaire.

Le Titulaire doit régulièrement informer le Gestionnaire de toutes ses démarches et du suivi du règlement du sinistre.

Tous les droits, frais et honoraires quelconques, y compris les honoraires d'avocats, qui pourraient rester dus à raison de l'accomplissement des obligations mentionnées ci-dessus sont à la charge du Titulaire.

17.5.2. Règlement de sinistre

Le Titulaire est tenu de remettre en état les lieux sinistrés, à ses frais, risques et périls exclusifs, après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où le Gestionnaire bénéficie de la qualité d'assuré dans les polices souscrites par le Titulaire, il verse au Titulaire, sur justification des travaux effectués, tout ou partie des indemnités qu'il peut percevoir des compagnies d'assurances, sous déduction toutefois de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités.

Si les autorités administratives refusent d'accorder les autorisations nécessaires à la remise en état des lieux ou à l'exploitation de l'activité prévue dans les conditions particulières, l'Autorisation est résiliée de plein droit sans indemnité.

ARTICLE 18 – PENALITES DE RETARD

18.1 Manquement aux obligations

Nonobstant les dispositions applicables en cas de Carence du Titulaire, lorsque le Gestionnaire constate un manquement du Titulaire à ses obligations, ce dernier reçoit, par lettre recommandée avec accusé de réception, une mise en demeure l'informant de la nature de son manquement et lui demandant d'y mettre fin en régularisant sa situation. Passé un délai de sept (7) jours calendaires à compter de la réception de la mise en demeure ou, s'il n'a pas eu la diligence de retirer son pli, à compter de la date d'envoi de la mise en demeure, il est passible de pénalités financières journalières d'un montant de cent cinquante (150) euros hors taxe par jour de manquement. Il est précisé que les pénalités courent de plein droit à compter du délai de sept (7) jours et sans qu'il soit nécessaire de mettre le Titulaire de nouveau en demeure. Les pénalités prennent fin le jour où le Gestionnaire constate que le Titulaire a mis fin à son manquement. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans l'hypothèse où des pénalités sont appliquées en cas de retard de paiement de la Redevance.

18.2 Retard dans la communication de documents

Le non-respect des délais de communication des documents dans l'Autorisation par le Titulaire, le rend redevable à l'égard du Gestionnaire d'une pénalité d'un montant de cent cinquante (150) euros par jour calendaire de retard, sans mise en demeure préalable quelconque.

18.3. Retard dans la libération des lieux

A compter de la date fixée pour l'évacuation définitive des Surfaces et Biens, le Titulaire qui n'a pas respecté son obligation de libérer les Surfaces et Biens ou de les remettre en état lorsque le Gestionnaire l'exige, est tenu de payer au Gestionnaire, sans mise en demeure préalable, par jour de retard à libérer les lieux ou à les remettre en état si le Gestionnaire l'exige, une indemnité dont le montant correspond à un (1)% de la Redevance d'occupation annuelle (part fixe) à laquelle s'ajoute, dans le cas où une Redevance commerciale (part variable) est également perçue, une indemnité dont le montant est proportionnel, à un (1)% de la dernière Redevance commerciale annuelle échue, ou à défaut, de la Redevance commerciale annuelle prévisionnelle.

ARTICLE 19 – IMPOTS ET FRAIS

Le Titulaire supporte tous les frais inhérents à l'Autorisation ainsi que tous les impôts et taxes, y compris la taxe foncière et la TLPE, auxquels sont assujettis les Surfaces et Biens quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui sont exploités en vertu de l'Autorisation. Le Titulaire en sera soit directement redevable auprès des services compétents soit refacturés par el Gestionnaire.

Le Titulaire effectue auprès des services fiscaux, sous sa responsabilité et à ses frais, toutes les déclarations relatives à une modification de son statut et aux Surfaces et Biens, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur en la matière.

Toute publication est également à la charge du Titulaire.

En fin d'occupation, quelle qu'en soit la cause, avant tout enlèvement de mobilier, matériel ou marchandises, il doit justifier au Gestionnaire du paiement de tous impôts, contributions et taxes dont il est redevable.

ARTICLE 20 – ENSEIGNE ET PUBLICITE

20.1. Seules les enseignes et la publicité relatives à l'Activité Autorisée du Titulaire sont autorisées sur ou dans les Surfaces et Biens qui lui sont affectés. Les supports, panneaux publicitaires, enseignes, etc. doivent, préalablement à leur installation, recevoir l'agrément écrit du Gestionnaire sans préjudice de la réglementation en vigueur.

Sous réserve de ne pas gêner l'utilisation des Surfaces et Biens, le Gestionnaire se réserve le droit d'implanter, soit lui-même soit par l'intermédiaire de tiers autorisés, toute publicité, à l'exclusion de celles se rapportant à une activité faisant concurrence ou susceptible de porter préjudice au Titulaire ou à l'usage des Surfaces et Biens.

Les enseignes ou autres installations publicitaires ne pourront déborder le cadre des Surfaces et Biens attribués. Elles devront être solidement maintenues ; le Titulaire étant seul responsable des accidents que leur pose, leur existence ou leur dépose pourrait occasionner.

20.2. Redevance Publicité

Le Gestionnaire pourra décider de mener des campagnes promotionnelles liées à la valorisation des commerces et services qui seront menées par le Gestionnaire. Le Titulaire sera tenu d'y participer en fournissant des contenus (visuels, textes, logos...) et à participer à dues proportion des Surfaces et Biens occupés dans la limite de 0,5 % du Chiffre d'Affaires annuel du Titulaire.

La Redevance de publicité sera facturée annuellement, sur la base d'un rapport remis par le Gestionnaire au Titulaire.

ARTICLE 21 – PROPRIETE INTELLECTUELLE

L'utilisation par le Titulaire de toute œuvre intellectuelle telle que marque, nom ou logo appartenant au Gestionnaire est strictement interdite, sauf autorisation expresse de ce dernier.

ARTICLE 22 - CAS DE RESILIATION A TITRE DE SANCTION

Faute pour le Titulaire de se conformer à l'une quelconque des stipulations des Clauses et Conditions Générales ou Particulières d'Occupation, son Autorisation peut être résiliée par le Gestionnaire

La résiliation intervient après une simple mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet dans le délai imparti qui, sauf cas d'urgence, n'est pas inférieur à quinze jours. Elle est prononcée par décision du Gestionnaire sans qu'il soit nécessaire de remplir de formalité devant les tribunaux, elle a son plein effet à compter du jour de la notification de cette décision par lettre recommandée.

Cette décision fixe le délai imparti au Titulaire pour évacuer les Surfaces et Biens.

Dans cette hypothèse, le Titulaire ne peut prétendre à aucune indemnité, n'a pas droit au remboursement des Redevances payées d'avance, et la garantie financière qui a pu être exigée de lui reste acquise au Gestionnaire à titre de pénalités, sans préjudice de ses droits au titre d'une éventuelle action contentieuse et, sans préjudice des paiements à effectuer par lui de toutes sommes qu'il peut rester devoir au Gestionnaire.

ARTICLE 23 - AUTRES CAS DE RESILIATION PAR LE TITULAIRE OU POUR UN MOTIF LIE AU TITULAIRE

23.1. Cas général

La résiliation est prononcée par décision du Gestionnaire dès que l'événement qui motive cette mesure parvient à sa connaissance, sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité devant les tribunaux.

Cette résiliation peut intervenir :

- dans le cas où le Titulaire cesse d'exercer ou d'être autorisé à exercer l'activité ayant motivé l'Autorisation ;

- en cas de décès du Titulaire, sauf si le Gestionnaire accepte, s'il y a lieu, les offres des héritiers, ceux-ci devant être agréés par le Propriétaire en cas d'Autorisation constitutive de droits réels ;
- si le Titulaire est une société, en cas de dissolution de la société ;
- en cas de condamnation pénale du Titulaire ;
- dans le cas de destruction totale ou partielle par cas fortuit des Biens.

La résiliation a son plein effet, au gré du Gestionnaire soit rétroactivement à compter de la date de l'événement motivant la résiliation, soit à la date d'expiration du délai imparti pour l'évacuation définitive des lieux occupés. Dans ces cas de résiliation, le Titulaire ne peut prétendre à aucune indemnité. Après paiement de toutes les sommes qu'il peut rester devoir au Gestionnaire, il a droit au remboursement des Redevances payées d'avance et, éventuellement, de son dépôt de garantie, la compensation demeurant toujours possible mais restant facultative pour le Gestionnaire.

23.2. Cas de la résiliation à la demande du Titulaire

Le Gestionnaire peut autoriser le Titulaire, pour tout motif reconnu justifié par le Gestionnaire et sous réserve que la demande lui en soit présentée par le Titulaire, au moins 3 mois à l'avance par lettre recommandée, à renoncer au bénéfice de la présente Autorisation.

Dans ce cas, la résiliation n'a d'effet qu'à la date d'expiration du délai imparti pour l'évacuation des lieux occupés. Les Redevances payées restent acquises au Gestionnaire à titre d'indemnité. Après paiement de toutes les sommes dont il peut être redevable envers le Gestionnaire, le Titulaire ne peut prétendre qu'au remboursement de son dépôt de garantie, déduction faite des sommes dues au titre de l'Autorisation.

ARTICLE 24 - CAS DE RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

Nonobstant la durée prévue de l'Autorisation et étant observé que la domanialité publique du terrain s'oppose à ce que le Titulaire puisse invoquer à son profit l'application des dispositions législatives régissant les baux agricoles, les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel ou d'habitation, l'Autorisation peut toujours être résiliée, en totalité ou en partie, si l'intérêt général l'exige.

Cette résiliation pour cause d'intérêt général n'ouvre droit à aucune indemnité pour le Titulaire qui sera néanmoins remboursé des Redevances payées d'avance et, le cas échéant, du dépôt de garantie.

Si le Titulaire a édifié un ou des immeubles avec l'accord préalable du Gestionnaire, il reçoit une indemnité égale à la valeur nette comptable des installations immobilières réalisées conformément à l'Autorisation, et subsistant à la date de la résiliation, selon les montants établis en accord avec les dispositions de l'article 13 des CCG.

Dans le cas où le Titulaire bénéficie d'une Autorisation constitutive de droits réels, le Titulaire évincé reçoit une indemnité égale au montant hors taxes des dépenses exposées par lui pour la réalisation des installations immobilières subsistant à la date du retrait, déduction faite de l'amortissement réalisé. La durée d'amortissement totale des installations immobilières ne saurait dépasser celle de la présente Autorisation. Le montant des dépenses à prendre en considération ne pourra excéder la valeur des installations immobilières telle que prévue dans l'Autorisation ou la convention d'occupation temporaire.

Dans l'éventualité où la résiliation pour cause d'intérêt général n'est que partielle, le Titulaire a la possibilité d'obtenir la résiliation totale de son Autorisation. Dans la même éventualité, et

dans l'hypothèse où le Titulaire s'en tient au maintien de l'Autorisation pour les Surfaces et Biens restant à sa disposition, les Redevances à sa charge sont révisées d'un commun accord. Dans l'hypothèse où l'activité du Titulaire donnerait lieu à la reconnaissance 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 Titulaire ne saurait donc être indemnisé pour la perte de son fonds de commerce en cas de résiliation pour motif d'intérêt général.

ARTICLE 25 – SORT DES INSTALLATIONS, EVACUATION DES LIEUX

25.1 A l'échéance de l'Autorisation, pour quelque cause que ce soit, le Titulaire est tenu d'évacuer les lieux occupés et de les remettre dans leur état primitif, sans prétendre de ce fait à indemnité. En outre, sauf retrait pour motif d'intérêt général intervenant dans les conditions prévues à l'article L.2122-9 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le Gestionnaire peut décider de conserver sans être également tenu à indemnité, le bénéfice de tout ou partie des constructions, Installations et améliorations à caractère immobilier existant à la fin de l'occupation.

Celle-ci devront se trouver en bon état et conformes à la Règlementation alors en vigueur.

25.2 Retard dans la libération des lieux.

A compter de la date fixée pour l'évacuation définitive des lieux, le Titulaire qui se maintient est tenu de payer au Gestionnaire des pénalités de retard dans les conditions prévues à l'article 23.2. En outre, sans préjudice de tous dommages et intérêts en sa faveur, le Gestionnaire a le droit, sans aucune formalité préalable, de débarrasser les lieux occupés des installations mobilières pouvant s'y trouver, de déposer les matériels, mobiliers, marchandises, denrées et autres objets dans un lieu public et au besoin, de faire procéder à la vente de ces biens par un officier public, conformément à la loi, aux frais, risques et périls du Titulaire. Le Gestionnaire a également le droit de faire procéder, aux frais, risques et périls du Titulaire, à toute démolition des installations immobilières qu'il ne désire pas conserver et à tous travaux destinés à assurer la remise des lieux dans leur état primitif. Dans ce cas, le Titulaire se trouvant en situation de Carence, l'intégralité des frais de démolition et de remise en état facturés par le Gestionnaire seront majorés de quinze (15) % de frais de gestion.

Par la suite, le Gestionnaire est habilité à reprendre possession des locaux par voie de changement de serrures et à entreposer les biens mobiliers se trouvant dans les lieux à l'endroit qui lui semblera le plus approprié. Passé un délai d'un mois après mise en demeure de l'administrateur judiciaire du Titulaire, le Gestionnaire pourra disposer de tous les biens lui appartenant se trouvant dans les locaux ou sur les Surfaces et Biens et notamment s'il le souhaite les mettre aux rebuts.

ARTICLE 26 – REPRISE DU MATERIEL ET DU MOBILIER

Lorsque l'Activité Autorisée présente un caractère commercial :

- En fin d'occupation, le Gestionnaire peut soit exiger du Titulaire qu'il rétrocède à son successeur les Installations à caractère mobilier, le matériel et le mobilier lui appartenant, indispensables à l'exercice de l'Activité autorisée, soit exiger cette rétrocession à son profit dans le cas où il déciderait de poursuivre l'exploitation à son compte.

- En cas de désaccord sur les conditions de la reprise, celles-ci sont fixées à dire d'experts, chaque partie désignant un expert. A défaut d'entente, les Parties pourront désigner un tiers-expert à frais partagés.

En aucun cas le Cédant ne peut exiger de son successeur ou du Gestionnaire une indemnité quelconque pour cession de droits ou d'éléments incorporels.

ARTICLE 27 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente Convention, les Parties font élection de domicile en leur siège tel qu'indiqué en préambule.

Au terme de l'exécution de la présente Convention, le Titulaire ne saurait conserver son siège social à l'Aéroport Montpellier-Méditerranée.

ARTICLE 28 – COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

Toutes les contestations qui pourraient naître de l'interprétation ou de l'exécution de la présente Convention seront de la compétence des Tribunaux de Montpellier.

Fait en deux exemplaires originaux à Mauguio, le

Le Gestionnaire, représenté par	Le Titulaire, représenté par
M. Emmanuel BREHMER	XXXXXX
Président du Directoire	

LISTE DES ANNEXES :

N°1 - PLANS

N°2 – CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

N°3 – CHARTE DE L'ENVIRONNEMENT

N°4 – CONDITIONS GENERALES DE VENTE

N°5 - EXIGENCES RELATIVES A LA SECURITE AEROPORTUAIRE

N°6 - CHARTE DE L'IMMOBILIER