



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 28/01/14

Reçu en Préfecture le : 28/01/14
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 27 janvier 2014
D - 2014/5

Aujourd'hui 27 janvier 2014, à 15h00,

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

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

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

Excusés :

Madame Anne WALRYCK, Monsieur Jean-Charles PALAU, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Madame Wanda LAURENT, Madame Béatrice DESAIGUES

**Emprise 28 quai de Queyries. Convention
d'occupation du domaine public au profit de
la société EGNDE. Autorisation. Signature.**

Monsieur Hugues MARTIN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

A la suite du transfert de gestion des 29 décembre 2006 et 2 mai 2007, la Ville de Bordeaux s'est trouvée substituée dans les droits et obligations du Port Autonome, dans la gestion des emprises formant le parc des berges en rive droite de Garonne et des autorisations accordées.

Par convention du 19 septembre 2007, la Ville de Bordeaux a mis a disposition de la Compagnie du Fleuve un terrain de 3 100 m² environ situé quai de Queyries en vue de la réhabilitation et de l'exploitation du bar restaurant-guinguette « Chez Alricq ».

Suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise individuelle Alricq, la société EGNDE dont le capital est détenu à 60% par la société SHEUN CO dont la nièce de l'actuel exploitant est présidente et à 40% par le groupe Evolution, a proposé la reprise de l'activité par le rachat des éléments de fonds de commerce.

L'objectif est de faire perdurer l'activité de la Guinguette et de sauvegarder son « esprit » tout en proposant une restructuration en adéquation avec les enjeux urbains et les normes actuelles relatives aux espaces de restauration recevant du public.

Le projet, dont le montant des investissements s'élève à 500 000 euros environ, consiste en une remise aux normes des lieux avec une intégration écologique des bâtiments existants pour une réouverture en avril 2014. Outre la restauration en journée et en soirée ce lieu accueillera également une diffusion culturelle autour de la danse, de la musique et des arts de rue ; un lieu de bal et de divertissement dans le respect de l'esprit guinguette et en adéquation avec l'aménagement du Parc aux Angéliques.

Dans ce contexte et afin de permettre à la société EGNDE de mettre en œuvre son projet, qui participe au dynamisme et à l'animation du Parc aux Angéliques, il vous est proposé, après résiliation de la convention du 19 septembre 2007, de lui accorder une convention d'occupation du domaine public, dans les mêmes termes, sur cette emprise de 3 100 m² environ (bornage en cours) pour une durée de 15 ans et moyennant une redevance annuelle de 15 017,44 euros HT (valeur 1^{er} janvier 2014), inchangée.

Cette autorisation précaire et révocable, non constitutive de droits réels, est accordée pour une activité principale de réhabilitation et d'exploitation du bar restaurant-guinguette « Chez Alricq ». L'occupant s'engage à respecter la destination des lieux et fera son affaire des bâtiments existants présents sur l'emprise.

En conséquence, nous vous demandons Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

Autoriser Monsieur le Maire à signer la convention d'occupation du domaine public ci-annexée ainsi que tous les documents afférents à cette opération et autoriser l'occupant à déposer toutes demandes d'autorisations d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 27 janvier 2014

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Hugues MARTIN

CONVENTION COMPORTANT AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

Entre,

La Ville de Bordeaux, représentée par Monsieur le Maire, habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal en date dureçue à la Préfecture de la Gironde le, désignée ci-après comme la Ville

D'une part,

Et,

La société EGNDE dont le siège social est situé 87 quai des Queyries Darwin Bâtiment Nord 33100 Bordeaux, représentée par son gérant, désignée ci-après comme l'occupant

D'autre part,

EXPOSE

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2006 et le transfert de gestion du 2 mai 2007, la Ville de Bordeaux s'est retrouvée substituée dans les droits et obligations du Port Autonome dans la gestion des emprises formant le Parc des Berges – rive droite.

Par convention du 19 septembre 2007 la Ville de Bordeaux a mis a disposition de la Compagnie du Fleuve un terrain de 3 100 m² environ situé quai de Queyries en vue de la réhabilitation et de l'exploitation du bar restaurant-guinguette « Chez Alricq ». Suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise individuelle intervenue le 11 décembre 2013, la société EGNDE dont le capital est détenu à 60% par la société SHEUN CO dont la nièce de l'actuel exploitant est présidente et à 40% par le groupe Evolution, a proposé la reprise de l'activité par le rachat des éléments de fonds de commerce.

La Compagnie du Fleuve a demandé la résiliation de sa convention à compter de la signature d'une nouvelle convention au profit d'EGNDE. Il convient donc de résilier la convention du 19 septembre 2007 et de définir les modalités de la mise à disposition du terrain au profit de la société EGNDE.

Tel est l'objet des présentes.

Ces faits exposés, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE L'OCCUPATION

L'occupant est autorisé à occuper un terrain de 3 100 m² environ situé quai des Queyries à Bordeaux, tel que figuré au surplus sur le plan ci-annexé (bornage en cours)

La présente autorisation est consentie en vue de l'exercice de la réhabilitation et de l'exploitation du bar – restaurant - guinguette « Chez ALRIQ ». Il est ici précisé que le terme guinguette correspond à un établissement permettant de consommer de la nourriture ou des boissons tout en regardant un spectacle.

Le montant maximal des dépenses hors taxes pour la réalisation des travaux et aménagements sur la parcelle faisant l'objet de la présente convention est évalué à 500 000 €.

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

ARTICLE 2 : ETAT DES LIEUX

L'emprise est mise à la disposition de l'occupant dans l'état où elle se trouve actuellement, sans recours contre la Ville, sans pouvoir élever aucune protestation ni réclamer aucune indemnité, soit pour vices cachés, mauvais état ou défaut d'entretien des constructions, soit encore pour quelque cause que ce puisse être. L'occupant fera son affaire des constructions et encombrants présents sur le site.

Les branchements aux réseaux de téléphone, alimentation en eau et en électricité, ainsi que les raccordements à la desserte routière et au réseau public d'assainissement seront à la charge de l'occupant.

ARTICLE 3 : DUREE DE L'AUTORISATION

L'autorisation est accordée à compter du **1^{er} février 2014** pour une durée de 15 ans. Elle prendra fin de plein droit le 31 janvier 2029.

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

ARTICLE 4 : APPROBATION PREALABLE DES PROJETS DE TRAVAUX

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 : EXECUTION DES TRAVAUX, CONTROLE

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

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

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

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

ARTICLE 6 : SERVITUDES, ECOULEMENT DES EAUX

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

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

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

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

ARTICLE 7 : ENTRETIEN DES OUVRAGES

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

L'occupant prendra les mesures nécessaires pour maintenir en bon état de propreté la parcelle qu'il a été autorisé à occuper et les constructions et ouvrages qu'il a été autorisé à réhabiliter. Il devra notamment clôturer son emprise conformément aux prescriptions paysagères du Parc aux Angéliques.

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

ARTICLE 8 : RESPONSABILITES, ASSURANCES

8-1) l'occupant assume la responsabilité de tout dommage causé par la mise en place, l'exploitation ou l'enlèvement de ses installations, et plus généralement de toutes les conséquences liées à l'exercice de ses activités professionnelles ; notamment en ce qui concerne la réglementation des établissements recevant du public.

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

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

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

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

ARTICLE 9 : REDEVANCE

Cette mise à disposition est consentie moyennant le paiement par l'occupant, d'une redevance annuelle de 15 017,44 euros H.T. soit 18 020, 93 euros T.T.C.

Cette redevance est révisable annuellement à la date anniversaire de la prise d'effet de la convention en fonction de la variation à la hausse de l'indice du coût de la construction, avec comme indice de référence l'indice du 2^{ème} trimestre 2013 soit 1637.

Elle sera payable par trimestre d'avance dans la Caisse de Monsieur le Receveur des Finances de Bordeaux Municipale à réception d'un avis de somme à payer.

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

L'autorisation est accordée à titre personnel.

Toute cession totale ou partielle et tout apport en société des installations et constructions, réalisées sur les terrains faisant l'objet de la présente autorisation, sont interdits sauf accord exprès préalable de la Ville.

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

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

11-1) Révocation par la Ville

- 11-1.1) Faute par l'occupant de se conformer à l'une quelconque des conditions de la présente convention et notamment en cas de non-paiement des redevances échues, l'autorisation pourra être résiliée par la Ville un mois après une mise en demeure effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et restée sans effet.
- 11-1.2) L'autorisation pourra également être résiliée de plein droit, un mois après une mise en demeure par la Ville adressée à l'occupant avec demande d'avis de réception, en cas de :
- non usage des terrains dans un délai de un an
 - non usage des ouvrages, constructions et installations réalisés à l'expiration d'un délai de douze mois, à compter de leur achèvement et après constatation de leur non utilisation,
 - cessation de l'usage des mêmes installations ou de l'exploitation des constructions pendant une durée de douze mois s'il n'y a pas eu transfert de l'autorisation à un autre occupant agréé par la Ville
 - cession partielle ou totale sans accord de la Ville
 - suppression définitive à l'occupant des autorisations exigées par la réglementation en vigueur pour l'exercice de l'activité professionnelle qui a justifié l'autorisation
 - dissolution sans qu'il y ait reprise par une autre société. S'il y a reprise, les règles énoncées à l'article 12 pour les cessions seront applicables
 - condamnation pénale mettant l'occupant dans l'impossibilité de poursuivre l'exploitation
 - cessation de l'exploitation consécutive à une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires ouverte à l'encontre de l'occupant ainsi que la mise sous séquestre
- 11-1.3) Dans tous les cas de résiliations visés aux paragraphes 11-1.1 et 11-1.2
- aucune indemnité ne sera due par la Ville
 - les redevances payées d'avance par l'occupant resteront acquises à la Ville sans préjudice du droit de ce dernier de poursuivre le paiement en toutes sommes pouvant lui être dues

11-2) Retrait de l'autorisation

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

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

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

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

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

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

11-3) Résiliation par l'occupant

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

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

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

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

ARTICLE 12 : SORT DES INSTALLATIONS EN FIN DE CONVENTION

A l'expiration de la convention ou lors de sa résiliation, pour quelque cause que ce soit, sauf le cas de résiliation si l'intérêt général l'exige (article 11-2) l'occupant reprendra et enlèvera tous les ouvrages, constructions et installations occupés et/ ou édifiés par lui afin que le terrain soit rendu à la Ville libre de toutes constructions ou encombrants.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 13 : IMPOTS ET FRAIS

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

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

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

ARTICLE 14 : LITIGES

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

Fait à Bordeaux en double exemplaire le

P/ La Ville de Bordeaux

P/ L'occupant

16/12/2013

