

MAIRIE DE PARIS



DIRECTION DE LA JEUNESSE ET DES SPORTS

SOUS-DIRECTION DE L'ACTION SPORTIVE

SERVICE DU SPORT DE HAUT NIVEAU ET DES CONCESSIONS SPORTIVES

BUREAU DES CONCESSIONS SPORTIVES

**Convention d'Occupation Temporaire
du Domaine Public
pour l'exploitation du centre sportif
situé Route des Moulins,
Bois de Boulogne (Paris - 16^{ème})
Au profit de
L'association « Le Polo de Paris »**

 145

SOMMAIRE

TITRE 1 STIPULATIONS GENERALES-----5

ARTICLE 1.1	NATURE DE LA CONVENTION ET REGIME JURIDIQUE-----	5
ARTICLE 1.2	OBJET DE LA CONVENTION -----	5
ARTICLE 1.3	CARACTERE PERSONNEL DU TITRE D'OCCUPATION-----	5
ARTICLE 1.4	CESSION DE LA CONVENTION-----	5
ARTICLE 1.5	PRISE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION -----	5
ARTICLE 1.6	BIENS CONCEDES -----	6
ARTICLE 1.7	INVENTAIRE DES BIENS CONCEDES -----	7
ARTICLE 1.8	DESTINATION DES BIENS CONCEDES -----	7
ARTICLE 1.9	PREVENTION ET REGLEMENT DES DIFFERENDS -----	7

TITRE 2 STIPULATIONS FINANCIERES-----8

ARTICLE 2.1	INVESTISSEMENTS REALISES PAR L'OCCUPANT-----	8
ARTICLE 2.1.1	PROGRAMME DE TRAVAUX ET D'INVESTISSEMENTS-----	8
ARTICLE 2.1.2	MODALITES DE REALISATION DES TRAVAUX -----	8
ARTICLE 2.1.3	FINANCEMENT ET AMORTISSEMENT DES INVESTISSEMENTS REALISES PAR L'OCCUPANT -----	8
ARTICLE 2.1.4	CONTRAINTES REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX TRAVAUX DESTINES A LA REALISATION DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS 9	
ARTICLE 2.2	REDEVANCE -----	9
ARTICLE 2.2.1	CALCUL DU MONTANT DE LA REDEVANCE-----	9
2.2.1.1	Principes généraux-----	9
2.2.1.2	Redevance Proportionnelle-----	10
2.2.1.3	Minimum Garanti -----	10
ARTICLE 2.2.2	MODALITES DE PAIEMENT -----	10
ARTICLE 2.2.3	GARANTIE FINANCIERE -----	11
ARTICLE 2.3	IMPOTS ET TAXES FRAPPANT LES BIENS CONCEDES -----	11
ARTICLE 2.3.1	PRINCIPE GENERAL D'ASSUJETTISSEMENT-----	11
ARTICLE 2.3.2	PUBLICITE FONCIERE -----	11
ARTICLE 2.3.3	RENDEZ-VOUS CONTRACTUEL-----	11

TITRE 3 RESPONSABILITE DE L'OCCUPANT -----12

ARTICLE 3.1	HYGIENE ET SECURITE DES BIENS CONCEDES -----	12
ARTICLE 3.2	SURETE DES BIENS CONCEDES -----	12
ARTICLE 3.3	MODALITES D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE DES BIENS CONCEDES -----	12
ARTICLE 3.4	ASSURANCES-----	13
ARTICLE 3.4.1	ASSURANCES DES BIENS-----	13
ARTICLE 3.4.2	ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE-----	15
ARTICLE 3.4.3	ASSURANCE AUTOMOBILE -----	15
ARTICLE 3.4.4	ASSURANCE CONSTRUCTION-----	16
ARTICLE 3.4.5	STIPULATIONS GENERALES RELATIVES AUX CONTRATS D'ASSURANCES -----	16
ARTICLE 3.4.6	ASSURANCE DES SOUS-OCCUPANTS -----	17
ARTICLE 3.4.7	JUSTIFICATION DES ASSURANCES-----	17
ARTICLE 3.4.8	MODIFICATIONS DES ASSURANCES – RISQUES NON ASSURABLES-----	18
ARTICLE 3.5	PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT-----	19

ARTICLE 3.5.1	ESPACES BOISES -----	19
ARTICLE 3.5.2	PLANTATIONS ET ESPACES VERTS -----	19
ARTICLE 3.5.3	ORIENTATION ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERS-----	20
ARTICLE 3.5.4	GESTION DES DECHETS ET DES DETRITUS-----	20
ARTICLE 3.5.5	ENSEIGNE ET AFFICHAGE PUBLICITAIRE-----	20
ARTICLE 3.5.6	STRUCTURES DEMONTABLES-----	21
ARTICLE 3.6	FLUIDES ET SERVICES -----	21
ARTICLE 3.7	DROITS D'IMAGE -----	21

TITRE 4 INFORMATION ET CONTROLE DE LA VILLE DE PARIS ----- 22

ARTICLE 4.1	INFORMATIONS CONCERNANT L'OCCUPANT -----	22
ARTICLE 4.2	ACCES AUX LIEUX -----	22
ARTICLE 4.3	ACCES AUX DOCUMENTS -----	22
ARTICLE 4.4	STIPULATIONS SPECIFIQUES A LA REALISATION DE TRAVAUX-----	22
ARTICLE 4.5	CONTRATS DE SOUS OCCUPATION-----	23
ARTICLE 4.6	RAPPORT ANNUEL DE L'OCCUPANT-----	24

TITRE 5 MODIFICATION ET FIN DE LA CONVENTION----- 25

ARTICLE 5.1	SURVENANCE DU TERME NORMAL DE LA CONVENTION -----	25
ARTICLE 5.2	MODIFICATION OU RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD-----	25
ARTICLE 5.3	MODIFICATION UNILATERALE PAR LA VILLE DE PARIS -----	25
ARTICLE 5.4	RESILIATION DE PLEIN DROIT -----	26
ARTICLE 5.5	RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL -----	26
ARTICLE 5.6	RESILIATION POUR FAUTE DE L'OCCUPANT-----	27
ARTICLE 5.7	LIBERATION DES LIEUX -----	28

TITRE 6 PENALITES CONTRACTUELLES ----- 28

ARTICLE 6.1	DESTRUCTION D'ARBRES -----	28
ARTICLE 6.2	DEFAUT D'INFORMATION DE LA VILLE DE PARIS -----	28
ARTICLE 6.3	DEFAUT D'ENTRETIEN -----	28
ARTICLE 6.4	RETARD DE PAIEMENT DE LA REDEVANCE -----	28
ARTICLE 6.5	NON LIBERATION DES LIEUX EN FIN DE CONVENTION-----	29

ANNEXES

Annexe 1	:	
Annexe 2	:	
Annexe 3	:	
Annexe 4	:	
Annexe 5	:	




Préambule

Le centre sportif, lieudit « Le Polo de Bagatelle », est une parcelle du domaine public parisien d'une superficie d'environ 87 500 m². Il est délimité par la Route des Moulins, le Chemin de l'abbaye, l'allée du bord de l'eau, et le chemin de Suresnes à Bagatelle.

Le lieu-dit « Le Polo de Bagatelle » a été concédé à l'association « Le Polo de Paris » depuis 1892. Dans le cadre de la dernière convention d'occupation domaniale en date du 28 octobre 1999, l'association avait un titre d'occupation d'une durée de 15 ans. Cette convention arrive à échéance le 31 décembre 2014.

Cette convention a fait l'objet pour son renouvellement d'une procédure d'appel public à candidatures, conformément au vœu des 7 et 8 juin 2004 du Conseil de Paris soumettant l'attribution et le renouvellement des concessions domaniales au respect d'une procédure de publicité et de mise en concurrence préalable.

Parties au contrat

Par une délibération n°2014 DJS 244 en date des 15, 16 & 17 décembre 2014, le Conseil de Paris a désigné l'association « Le Polo de Paris » en qualité d'occupant du domaine public du centre sportif situé Route des Moulins, celle-ci ayant souhaité y garder un ancrage fort dans la continuité de son action depuis 1892, et a approuvé les termes de la présente convention.

La présente convention d'occupation du domaine public pour la mise à disposition de dépendances du domaine public municipal constituées de terrains de sports, lieudit " Le Polo de Bagatelle", situé Route des Moulins, Bois de Boulogne (Paris 16^{ème}) est conclue entre :

- d'une part, La Ville de Paris, représentée par La Maire de Paris, agissant en exécution d'une délibération n° 2014 DJS 244 du Conseil de Paris, dans sa séance en date des 15, 16 & 17 décembre 2014

Ci-après dénommée *la Ville de Paris*,

- et, d'autre part, L'association « Le Polo de Paris », [REDACTED]

Ci-après dénommée *l'Occupant*,

La *Ville de Paris* et *l'Occupant* étant ensemble désignés comme « Les Parties ».

Il est convenu ce qui suit :

Sauf indication contraire, le représentant de la Ville de Paris désigné comme interlocuteur de l'Occupant est, à la date de notification de la présente convention, la Direction de la Jeunesse et des Sports (25, Boulevard Bourdon - Paris 4^{ème}) ou tout autre service administratif qui viendrait à le remplacer.

Titre 1 STIPULATIONS GENERALES

Dans ce titre, sont exposées les stipulations définissant la nature, l'objet, la prise d'effet, la durée et le périmètre de la présente convention.

Article 1.1 Nature de la Convention et régime juridique

Le présent contrat est une convention d'occupation temporaire du domaine public (CODP) au sens de l'article L. 2122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Article 1.2 Objet de la Convention

Conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publique régissant les CODP, notamment les articles L. 2122-1, R. 2122-1 et suivants, l'Occupant est autorisé à occuper et exploiter, à des fins privatives, les biens domaniaux décrits ci-après.

La présente convention ne confère ni la propriété commerciale ni la qualité de délégataire de service public au sens de l'article L. 1411-1 du Code général des collectivités territoriales, ni celle de concessionnaire de travaux publics au sens de l'article L. 1415-1 du même code.

Aucun droit réel sur les biens concédés n'est conféré à l'Occupant, au sens de l'article L. 1311-5 du Code général des collectivités territoriales.

Article 1.3 Caractère personnel du titre d'occupation

L'autorisation d'occupation du domaine public consentie à l'Occupant dans le cadre de la présente convention est individuelle, nominative et accordée *intuitu personae*. L'Occupant exécute lui-même et à titre personnel, les droits et obligations stipulés dans la présente convention.

Article 1.4 Cession de la Convention

L'Occupant peut, sous réserve d'un agrément préalable du Conseil de Paris, céder à un tiers la présente convention.

Le cessionnaire devra présenter les mêmes garanties et capacités, notamment techniques et financières, que l'Occupant.

Article 1.5 Prise d'effet et durée de la Convention

La présente convention prend effet à compter du (premier) 1^{er} janvier 2015.

La date de notification est consignée dans un procès-verbal signé par l'Occupant. A défaut, notamment dans le cas où la notification interviendrait par courrier recommandé avec avis de réception, la date de notification correspond au jour où l'Occupant retire le courrier recommandé.

La présente convention est conclue pour une durée de 20 ans à compter de sa date de prise d'effet.

Conformément aux articles L. 2122-2 L. 2122-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, la présente convention ne peut pas faire l'objet d'une tacite reconduction.

Article 1.6 Biens concédés

A la date de prise d'effet de la présente convention, la Ville de Paris met à disposition de l'Occupant une emprise au sol d'environ 87 500 m² constituée principalement de biens suivants (ci après désignés par les termes « les Biens ») :

1. des équipements couverts composés de :

- un local d'accueil et de contrôle situé à l'entrée du site ;
- un bâtiment principal dit « club house » composé d'un bar-lounge, d'un restaurant traditionnel, de cuisines, de zone de stockage et d'archivage, et d'un étage qui sert de salle de séminaire (< 50 personnes) ;
- un bâtiment côté piscine composé de vestiaires et d'un snack-bar
- un bâtiment dit « administratif » composé de 5 bureaux et locaux d'archivage;
- un bâtiment dit « technique » composé de 7 bureaux et d'une chambre ;
- un bâtiment abritant les vestiaires pour l'équitation et le polo ;
- un local de répartition pour le golf ;
- un local de répartition pour le tennis ;
- un manège d'entraînement avec de petits locaux de stockage, un bureau, une tribune ;
- des selleries ;
- des écuries d'une capacité de 106 boxes ;
- des chambres de palefreniers et deux appartements (T2 et T3) pour loger le personnel ;
- des réserves de fourrage et de stockages divers ;
- une salle de gymnastique et de fitness avec des sanitaires ;
- un réfectoire pour le personnel ;
- des locaux servant de garage pour le matériel d'entretien du site;

2. des équipements de plein air composés de :

- un terrain de polo de 40 000 m² pouvant servir de practice de golf en dehors de la saison de polo ;
- deux tribunes : une pour le tennis et une pour le terrain de polo ;
- dix-sept courts de tennis dont 4 en terre battue ;
- une piscine chauffée de 33 m ;
- un jardin d'enfants ;
- une carrière (obstacle et dressage) ;
- un parc de stationnement d'environ 45 places.

Annexe 1 de la présente convention.

L'Occupant prend les Biens, objet de la présente convention, qu'il est réputé parfaitement connaître, dans l'état où ils se trouvent à la date de sa prise d'effet, sans pouvoir élever aucune réclamation ni recours de quelque nature que ce soit à l'encontre de la Ville de Paris, notamment pour des raisons liées à leur état.

Article 1.7 Inventaire des Biens concédés

Dans le mois suivant la prise d'effet de la présente convention, un inventaire contradictoire des biens est établi, aux frais de l'Occupant. Cet inventaire est signé par les Parties et annexé à la présente convention (Annexe 2). Il dresse la liste des biens mis à disposition, ainsi que leur état. Il comporte notamment :

- une description sommaire des Biens ;
- leur localisation géographique ;
- leur état de vétusté (mauvais, correct, bon ou très bon) ;
- tout élément utile concernant la conformité des biens à la réglementation et aux normes en vigueur.

Cet inventaire est régulièrement mis à jour par l'Occupant, à ses frais, compte tenu notamment des travaux qu'il réalise dans l'emprise concédée. L'Occupant communique chaque année une version à jour de cet inventaire à la Ville de Paris dans le cadre de son rapport annuel prévu à l'article 4.6.

Ce rapport présente par ailleurs un état détaillé de la valeur comptable résiduelle des investissements réalisés par l'Occupant sur le site.

Dans les trois mois suivant l'expiration de la présente convention, quel qu'en soit le motif, un inventaire des Biens qui sont attachés à la présente convention est établi contradictoirement entre les Parties. Les frais de l'inventaire de fin de convention seront supportés par la Ville de Paris.

Article 1.8 Destination des Biens concédés

Les Biens mis à disposition de l'Occupant au sens de l'article 1.6 de la présente convention sont affectés à la pratique sportive. L'Occupant ne peut en aucun cas modifier cette destination.

Il est précisé que cette affectation est compatible avec l'organisation, au sein des Biens concédés, d'événements, d'activités ou manifestations, ne présentant pas un caractère exclusivement sportif, et notamment, l'exploitation d'activité de restauration, pour autant qu'elles soient compatibles avec les lois et les règlements en vigueur, les exigences de l'ordre public et ne portent pas atteinte à l'image de la Ville de Paris.

La Ville de Paris se réserve le droit à tout moment de contrôler le respect de la destination des Biens occupés. Il est entendu que ce contrôle doit être mené de manière à ne pas entraver le fonctionnement des activités de l'Occupant, dans la mesure où celui-ci est conforme aux stipulations de la présente convention.

Article 1.9 Prévention et règlement des différends

A défaut de conciliation entre les parties, les différends relatifs à l'exécution de la présente convention, seront en application des articles L. 2331-1 et L. 2331-1, 2° du Code général de la propriété des personnes publiques, portés par la partie la plus diligente devant le Tribunal Administratif de Paris.



Titre 2 STIPULATIONS FINANCIERES

Ce titre présente les stipulations ayant pour objet le montant des investissements prévus par l'Occupant et la redevance versée à la Ville de Paris, dans le cadre de la présente convention.

Article 2.1 Investissements réalisés par l'Occupant

Article 2.1.1 Programme de Travaux et d'Investissements

A la date de prise d'effet de la présente convention, l'Occupant est autorisé à réaliser, pour les seuls besoins de son activité et à ses frais, divers travaux sur les Biens mis à sa disposition, selon un [REDACTED] annexé à la présente convention (Annexe 3).

Ce programme devra s'inscrire dans une démarche de développement durable et concourir aux objectifs du plan climat de la Ville de Paris.

Ce programme détaille pour chaque année les montants investis, et la valeur comptable prévisionnelle cumulée des investissements réalisés depuis la prise d'effet de la convention.

Au terme de chaque exercice, l'Occupant récapitule, dans le cadre de son rapport annuel (Article 4.6) les investissements réalisés depuis la prise d'effet de la convention. La présentation de ce document reprend celle du programme de travaux initial, de manière à en apprécier le niveau de réalisation.

La Ville de Paris n'entend pas contrôler le programme de travaux de l'Occupant. L'Occupant définit seul la nature et la programmation des investissements qu'il entend réaliser au regard de l'état des dépendances domaniales concédées.

Article 2.1.2 Modalités de réalisation des Travaux

Les travaux concernant les Biens mis à disposition dans le cadre de la présente convention sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage exclusive de l'Occupant. L'Occupant fait notamment son affaire de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires, et assume les responsabilités, charges et frais qui en découlent.

Article 2.1.3 Financement et amortissement des investissements réalisés par l'Occupant

L'Occupant fait son affaire du financement des investissements qu'il réalise au sein des Biens mis à disposition. Le financement de ces investissements, de même que leurs modalités d'amortissement (Annexe 3) dans les comptes de l'Occupant tiennent compte des contraintes particulières liées au régime de la domanialité publique, et notamment des conséquences de la fin de la convention prévues aux articles 5.1 à 5.7. Le coût du programme d'investissement devant être réalisé durant la présente convention est estimé, au jour de la signature de la présente convention, à [REDACTED] d'euros. L'Occupant devra amortir l'intégralité des investissements qu'il a réalisés sur le site au plus tard au terme normal de la présente convention.

**Article 2.1.4 Contraintes réglementaires relatives aux travaux destinés
à la réalisation de nouvelles constructions**

Il est précisé que le Bois de Boulogne est soumis en totalité à la réglementation applicable en site classé, au titre des codes de l'environnement et du patrimoine. Par ailleurs, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'emprise est inscrite en zone Naturelle et Forestière, hors espace Boisé Classé.

Toute démolition doit faire partie d'un permis de construire global accompagné d'un projet visant à l'embellissement ou l'amélioration des constructions existantes.

Tous travaux soumis à autorisation d'urbanisme ou entraînant une modification de l'aspect extérieur seront soumis à l'accord délivré par le préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou, le cas échéant par le ministre chargé des sites après avis de la Commission départementale de la nature des paysagers et des sites.

Les installations d'appareil de climatisation ou de ventilation ne sont pas autorisées en toiture et doivent être intégrés aux bâtiments.

Tous aménagements du sol de la parcelle comme les terrasses et parkings doivent rester perméables.

Article 2.2 Redevance

Article 2.2.1 Calcul du montant de la redevance

2.2.1.1 Principes généraux

En contrepartie de la mise à disposition des Biens, l'Occupant s'acquittera, auprès de la Ville de Paris, d'une Redevance annuelle d'occupation du domaine public dont le montant tient compte des avantages de toutes natures retirés de l'occupation du domaine au sens de l'article L.2125-3 du code général de la propriété des personnes publiques. Cette redevance est due par année civile.

La redevance due au titre de l'année n (R_n) est égale à la Redevance Proportionnelle R_n^p calculée sur la base des recettes de l'année considérée, conformément aux stipulations ci-après, sans pouvoir être inférieure au Minimum Garanti applicable (M_n) :

$$R_n = \text{Max} [R_n^p; M_n]$$

Les redevances dues au titre des exercices incluant la date de prise d'effet de la présente convention et sa date de fin sont calculées *pro rata temporis*, respectivement de la date de prise d'effet de la présente convention à la fin de l'année civile immédiatement postérieure, et du début de l'année civile couvrant la fin de la présente convention à la date de son expiration.



2.2.1.2 Redevance Proportionnelle

Au titre de chaque année civile « n », l'Occupant est redevable d'une Redevance Proportionnelle R_n^p calculée par addition des deux composantes suivantes :

- [] de toutes les recettes perçues par l'Occupant ou toute entité contrôlée par lui au sens de l'article 233 du code de commerce, en ce comprises notamment les recettes des cotisations et des droits d'entrée, à l'exception des recettes tirées de l'activité de restauration ;
- [] des recettes retirées des activités de restauration par l'Occupant ou toute entité contrôlée par lui au sens de l'article 233 du code de commerce.

L'Occupant communique à la Ville de Paris, au plus tard 5 mois suivant la clôture de son exercice comptable, les éléments nécessaires au calcul de cette Redevance Proportionnelle. Ces éléments devront être validés par le Commissaire aux comptes de l'Occupant ou, à défaut, par un expert-comptable. Le défaut de communication de ce document dans ce délai pourra donner lieu à l'application des pénalités prévue à l'article 6.2.

2.2.1.3 Minimum Garanti

Nonobstant les stipulations qui précèdent, la redevance due par l'Occupant au titre de l'année « n » ne peut être inférieure au minimum garanti M_n , calculé par paliers et par indexation sur l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), institué par l'article 47 de la loi de modernisation de l'économie (n°2008-776) du 4 août 2008 (base 100 au 1er trimestre 2008), ou tout indice qui viendrait s'y substituer (ci-après l'Indice de Référence), selon la formule suivante :

$$M_n = \frac{M_0^n \times I_n}{I_0^n}$$

Dans laquelle :

- > $M_0^n = []$ si $2015 \leq n < 2020$
- > $M_0^n = []$ si $n \geq 2020$
- > I_n est égal à la dernière valeur publiée de l'Indice de référence au 1er janvier de l'année n
- > I_0^n est égal à la dernière valeur publiée de l'Indice de référence au 1er janvier de l'année 2015, si $2015 \leq n < 2020$
- > I_0^n est égal à la dernière valeur publiée de l'Indice de référence au 1er janvier de l'année 2020, si $n \geq 2020$

Article 2.2.2 Modalités de paiement

Le paiement de la redevance due au titre de l'année n est payable en deux fois :

- [] du montant minimum garanti M_n au 1^{er} octobre de l'année « n » ;
- Le solde au 1^{er} jour du septième mois suivant la clôture de l'exercice de l'année à laquelle elle se rapporte.

145 

Article 2.2.3 Garantie financière

A compter de la date d'effet de la présente convention, l'Occupant constitue au profit de la Ville de Paris, une garantie financière, autonome et indépendante au sens des dispositions de l'article 2321 du Code civil.

L'Occupant s'engage à fournir à la Ville de Paris cette garantie financière fixée par la présente convention à un montant de :

- [REDACTED] à partir de 2015,
- [REDACTED] à partir de 2020,

Cette garantie devra être transmise par l'Occupant à la Ville de Paris dans un délai de deux mois à compter de la date de notification de la présente convention pour la première année, ainsi que le 2 janvier pour l'année 2020.

L'Occupant maintient cette garantie financière jusqu'au terme normal ou anticipé de la présente convention. La Ville de Paris peut éventuellement demander à l'Occupant une révision du montant de cette garantie, pour le cas où la redevance serait substantiellement supérieure aux montants précités.

La Ville de Paris pourra faire appel à cette garantie en cas de manquement de l'Occupant à ses obligations conventionnelles relatives au versement des redevances domaniales.

Article 2.3 Impôts et taxes frappant les Biens concédés

Article 2.3.1 Principe général d'assujettissement

Le concessionnaire acquitte, en sus de la redevance domaniale, toutes les contributions et taxes de toute nature, établies ou à établir, frappant tant le sol que les constructions édifiées ou à édifier. Sont notamment à sa charge la taxe foncière et les taxes pour l'enlèvement des ordures ménagères et le balayage.

En fin de convention, l'occupant justifie à la Ville de Paris du paiement de tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est tenu.

Pour la première et la dernière année d'exécution de la présente convention, l'Occupant ne sera tenu d'acquitter ces contributions et taxes qu'au prorata temporis.

Article 2.3.2 Publicité Foncière

L'autorisation d'occupation du domaine public consentie à l'Occupant dans le cadre de la présente convention ayant été accordée pour une durée supérieure à 12 ans, cette dernière est soumise à la taxe de publicité foncière conformément aux dispositions de l'article 28 du décret n°55-22 du décret du 24 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Article 2.3.3 Rendez-vous contractuel

En cas de modifications importantes des conditions techniques, réglementaires ou économiques ou d'événements extérieurs ayant un impact substantiel sur les engagements financiers de l'Occupant, la Ville de Paris et l'Occupant se concerteront dans les meilleurs délais et à l'initiative de la Partie la plus diligente, pour procéder au réexamen des conditions financières de la Convention et trouver un accord, afin de mettre en œuvre, le cas échéant, les mesures permettant de rétablir l'équilibre économique de la Convention.



Titre 3 RESPONSABILITE DE L'OCCUPANT

Les stipulations qui suivent ont pour objet de garantir les intérêts généraux dont a la charge la Ville de Paris en sa qualité d'autorité gestionnaire du domaine public, et qui consistent dans la sauvegarde et la garantie de l'affectation des Biens occupés par l'Occupant.

Article 3.1 Hygiène et sécurité des Biens concédés

L'Occupant est responsable de la sécurité, de la salubrité et de l'hygiène des biens mis à sa disposition. Il n'a aucun recours contre la Ville de Paris au titre des dommages de toute nature qui pourraient affecter les utilisateurs des biens mis à sa disposition, notamment ses préposés, les tiers agissant pour son compte, ses fournisseurs et autres prestataires ou ses sous-occupants.

L'Occupant sollicite en tant que de besoin, sous sa responsabilité, les autorités compétentes en matière de sécurité et de salubrité, compte tenu notamment des réglementations applicables.

Il doit prendre toutes mesures pour exécuter à ses frais et sans recours de la Ville de Paris, tous travaux, modifications ou transformations qui pourront être prescrits par les autorités compétentes en matière de sécurité et de salubrité du domaine occupé.

Le cas échéant, l'Occupant se conforme à toutes les dispositions légales et réglementaires, aux instructions et consignes régissant les établissements recevant le public (ERP).

Article 3.2 Sûreté des Biens concédés

L'Occupant assure, à ses frais, le gardiennage et la surveillance de l'ensemble des Biens mis à sa disposition dans le cadre de la présente convention.

La Ville de Paris, n'étant pas tenue d'assurer la surveillance des lieux et biens occupés, cette dernière est déchargée de toute responsabilité, notamment :

- dans tous les cas de vols, disparition de matériels, objets mobiliers, marchandises et plus généralement tout bien appartenant à l'Occupant, à leur personnel ou aux tiers pouvant se trouver dans les lieux objets de la présente convention ;
- dans les cas d'effractions, pertes, avaries constatées dans les lieux occupés ou à l'occasion de leur utilisation.

Article 3.3 Modalités d'entretien et de maintenance des Biens concédés

L'Occupant prend les Biens dans l'état où ils se trouvent à la prise d'effet de la présente convention, sans aucun recours possible contre la Ville de Paris et sans que celle-ci puisse être astreinte, pendant toute la durée de la convention, à n'exécuter aucune réparation.

L'Occupant réalisera, pour les besoins propres de l'activité qu'il entend librement développer, et sous sa maîtrise d'ouvrage, divers travaux d'entretien et de maintenance contribuant, de manière générale, à la conservation et la valorisation du patrimoine municipal mis à sa disposition.

Il sera tenu d'assurer, pour l'ensemble des Biens, à ses frais, non seulement les réparations qualifiées de locatives, mais aussi tous les travaux d'entretien, y compris les grosses réparations incombant au propriétaire en vertu de l'article 606 du Code civil.

Tous les travaux seront exécutés sous la seule responsabilité de l'Occupant, mais il devra en informer la Ville de leur état d'avancement.

L'Occupant assure tous les travaux de nettoyage et d'entretien des Biens mis à sa disposition de manière à les maintenir dans un bon état de propreté et de fonctionnement.

L'Occupant est responsable des éventuelles dégradations des Biens mis à sa disposition qui pourraient être constatées au terme de la présente convention.

Article 3.4 Assurances

Article 3.4.1 Assurances des Biens

L'Occupant souscrira tant pour son compte que pour celui de la Ville de Paris, une police d'assurance couvrant à minima les risques suivants :

- Vol, incendie et ses risques annexes (fumées, explosion, foudre, dommages électriques etc.), choc de véhicule terrestre identifié ou non, dégâts des eaux, refoulement d'égouts, recherche de fuites, gel, choc d'appareils de navigation aérienne, force de la nature, tempête, grêle et poids de la neige, émeutes, vandalisme, mouvements populaires et actes de terrorisme, Catastrophes Naturelles ;
- frais supplémentaires d'exploitation, pertes d'exploitation et pertes de recettes pour une durée maximale de 18 mois après un sinistre "dommages aux biens" dans la limite de [REDACTED] euros par sinistre avec une franchise de 3 jours à dater du sinistre.

Le contrat devra en outre couvrir les postes de frais et pertes suivants :

- Les frais de pose, dépose, montage et démontage rendus nécessaires pour la réparation du dommage y compris sur des biens n'ayant pas subi de dommage direct ou non couvert au présent titre ;
- Les mesures conservatoires en cas de périls imminents ou menaces graves d'effondrement engagées en accord avec les assureurs ;
- Les frais de déblaiement, de démolition, de décontamination, retraitement, de nettoyage, de séchage, de pompage ;
- Frais de transport (y compris "express" et "aérien") chargement et déchargement, manutention des matériaux, marchandises et matériels divers nécessaires à la réparation des dommages ;
- Honoraires d'expert selon barème UPE ;
- Frais de décontamination du sol ;
- Prime « dommages ouvrage » et « tous risques chantier » ;
- Frais et honoraires des Techniciens et autre "Sachant" (CTC/CSPS/ bureaux d'Etudes et de conseil) que l'Assuré aura lui-même choisis tant pour l'assister dans l'instruction du sinistre que pour la réparation des dommages ;
- Frais de mise en conformité aux normes administratives ;
- Pertes financières sur aménagements ;
- Pertes indirectes sur justificatifs à concurrence de [REDACTED] ;
- Recours des voisins et des tiers à concurrence de [REDACTED] ;
- Recours des locataires à concurrence de [REDACTED] ;

- Recours des propriétaires à concurrence de la limitation générale d'indemnité.

L'indemnité maximale (limitation générale d'indemnité) qui pourra être versée par l'assureur en cas de sinistre devra au minimum être de [REDACTED] d'euros tous événements et toutes garanties confondus.

Les biens seront estimés, en cas de sinistre, sur la base d'une valeur à neuf égale à leur valeur de reconstitution à l'identique (reconstruction ou remplacement) au prix du neuf au jour du sinistre.

L'Assurance en valeur à neuf est fixée au taux de [REDACTED] sur bâtiments et matériels avec un délai de 3 années pour reconstruire.

En cas de non reconstruction des bâtiments sinistrés, l'indemnité sera évaluée d'après le coût (toutes taxes) de reconstruction au jour du sinistre déduction faite de la vétusté.

La franchise par sinistre ne sera pas supérieure à [REDACTED] euros en dommages directs et frais supplémentaires et pertes d'exploitation.

L'assureur déclarera avoir une connaissance suffisante des risques et dérogera à l'application de la règle proportionnelle pour l'ensemble des garanties.

L'occupant et son assureur renonceront à tous les recours qu'ils seraient en droit d'exercer au moment du sinistre contre la Ville de Paris et ses assureurs. La Ville de Paris conservera intact ses possibilités de recours contre l'occupant (et ses assureurs) pour tout sinistre à l'origine duquel l'occupant aurait engagé sa responsabilité.

Par ailleurs, l'occupant fera son affaire de la souscription des assurances couvrant les risques de dommages aux biens, équipements, produits et marchandises concourant à l'exécution de ses activités et lui appartenant.

Le contrat précisera que « l'occupant agit tant pour son compte que pour le compte de la Ville de Paris qui a la qualité d'assuré additionnel ».

En cas de sinistre et pour toute indemnisation d'un montant supérieur ou égal à [REDACTED] (valeur en euros constants, la date de référence étant la date de prise d'effet de la présente convention), la compagnie d'assurances ne devra verser aucune somme à l'Occupant sans l'accord de la Ville de Paris. Celle-ci devra se prononcer dans un délai de 45 jours de calendrier ; à défaut, cet accord sera réputé acquis.

Le montant de l'indemnisation sera affecté, par privilège, à la reconstruction des bâtiments et équipements sinistrés, et versé selon les modalités du contrat d'assurance.

L'Occupant est tenu, au plus tard après réception de l'indemnisation, de faire exécuter les travaux dans les plus brefs délais, sous la surveillance de la Ville de Paris (coordination : direction chargée des sports).

Si la Ville de Paris décide de recevoir l'indemnité versée par la compagnie d'assurances, elle est tenue de faire réaliser à sa charge les travaux correspondants visant à rétablir le bien immobilier concerné et l'Occupant ne sera dès lors plus tenu à l'exécution des travaux.

145

Article 3.4.2 Assurance responsabilité civile

L'Occupant est tenu de souscrire une police d'assurance destinée à garantir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile exploitation et professionnelle en cas de préjudices causés à des tiers et/ou à la Ville de Paris du fait des prestations qu'il réalise, que celles-ci soient en cours d'exécution ou terminées.

Sa police d'assurance devra apporter, par sinistre, les minimums de garantie définis ci-après :

- Dommages corporels : [REDACTED] euros
- Dommages matériels et immatériels consécutifs : [REDACTED] euros
- Dommages immatériels non consécutifs : [REDACTED] euros
- Atteintes accidentelles à l'environnement : [REDACTED] euros

Il est précisé que la police ne comportera pas de sous-limitations pour les dommages consécutifs à une intoxication alimentaire.

La franchise par sinistre ne sera pas supérieure à [REDACTED] euros en dommages matériels et immatériels consécutifs ou non. Il ne sera fait application d'aucune franchise en dommages corporels.

Il est également précisé que le contrat ne comportera aucune exclusion pour les activités d'organisateur ou de co-organisateur d'épreuves sportives y compris celles soumises par la réglementation en vigueur à l'autorisation préalable des pouvoirs publics.

La garantie du contrat s'étendra aux conséquences des conventions, comportant transfert de responsabilité ou renonciation à recours, intervenues entre, d'une part les assurés et d'autre part l'Etat, les administrations, collectivités locales, organismes publics ou semi publics français ou étrangers, les sociétés de location et de crédit-bail, les établissements et/ou entreprises voisines dans le cadre des contrats d'assistance réciproque, etc.

Les garanties seront acquises dès la prise d'effet du contrat et se poursuivront après la résiliation de celui-ci pour toutes réclamations portées à la connaissance de l'assureur relatives à un fait générateur survenu pendant la période de validité du contrat.

Les prestations éventuellement sous-traitées seront garanties sans restriction par le même contrat.

L'Occupant et son assureur renonceront à tous les recours qu'ils seraient en droit d'exercer au moment du sinistre contre la Ville de Paris et ses assureurs. La Ville de Paris conservera intactes ses possibilités de recours contre l'Occupant (et ses assureurs) pour tout sinistre à l'origine duquel l'Occupant aurait engagé sa responsabilité.

Article 3.4.3 Assurance automobile

L'Occupant veillera à ce que les véhicules terrestres à moteur et les remorques (attelées ou non) soient assurés conformément à la législation en vigueur.

Ces véhicules terrestres à moteur devront aussi être garantis lorsqu'ils fonctionnent comme outils en dehors de toute circulation.

Article 3.4.4 Assurance construction

A l'occasion des travaux qu'il effectue, l'occupant devra vérifier la nécessité pour lui de souscrire les assurances légalement obligatoires (dommages ouvrage, responsabilité décennale constructeur non réalisateur, responsabilité décennale maître d'œuvre) et consulter la Ville de Paris sur la nécessité de souscrire ou non une assurance « tous risques chantier ».

Article 3.4.5 Stipulations générales relatives aux contrats d'assurances

D'une façon générale, les contrats d'assurances souscrits devront préciser :

- que la Ville de Paris ne pourra en aucun cas être tenue responsable vis-à-vis de l'Occupant, même pour vice de construction, défaut d'entretien ou de surveillance concernant le site occupé ;
- que la compagnie d'assurances ne pourra se prévaloir de déchéance pour le retard dans le paiement des primes qu'un mois après la notification à la Ville de Paris de ce défaut de paiement. La Ville de Paris aura la faculté de se substituer à l'Occupant défaillant sans préjudice de son recours contre ledit Occupant ;

La ou les compagnies d'assurances doivent avoir communication des termes spécifiques de la présente convention afin de rédiger les garanties en conséquence.

Chaque année, avant la date d'échéance des contrats d'assurances, l'Occupant est tenu de procéder aux réactualisations des garanties qui s'avèreraient nécessaires.

Les polices d'assurances décrites ci-avant, ainsi que leurs modalités d'application ne constituent qu'un minimum exigé par la Ville de Paris. Elles ne limitent en rien les responsabilités de l'Occupant.

L'Occupant ne pourra en aucune circonstance invoquer le manquement ou la défaillance de la compagnie d'assurances et/ou de son courtier pour justifier de la carence de ceux-ci vis-à-vis de la Ville de Paris et/ou des tiers.

L'Occupant garde seul la responsabilité du choix de ses propres assurances, de son courtier et de son assureur pour le placement et la gestion de ces assurances. Il lui est cependant recommandé de souscrire l'ensemble de ses assurances auprès de la même compagnie d'assurances sans avoir à recourir à la coassurance. Il lui est par ailleurs demandé de ne pas changer d'assureur en cours d'exécution de la présente convention sans en avoir au préalable avisé la Ville de Paris en lui faisant part des raisons ayant motivé cette décision.

En cas de défaut ou d'insuffisance d'assurance, la Ville de Paris choisira :

- Soit de résilier la présente convention de plein droit et sans indemnité ;
- Soit de mettre en place des garanties appropriées au nom de l'Occupant, les primes restant à la charge de celui-ci.

Il est expressément convenu que les franchises de toutes sortes resteront à la charge de l'Occupant et de lui seul.

145

Il est bien précisé que tout dommage qui ne serait pas pris en charge par l'assureur de l'Occupant en application des clauses et conditions du contrat d'assurance concerné, soit que le risque réalisé n'est pas garanti, soit que le montant de la garantie est insuffisant, demeurera à la charge exclusive de l'Occupant.

Ainsi, en ce qui concerne les risques qui n'entreraient pas dans les garanties énumérées dans la présente convention, l'attention de l'Occupant est attirée sur la nécessité de souscrire, s'il le souhaite, les divers contrats d'assurance s'y rapportant.

De même, l'Occupant est libre de souscrire, pour les risques devant être garantis au titre des présentes, des montants de garantie supérieurs à ceux prescrits aux articles 3.4.1 et 3.4.2 s'il le juge nécessaire.

Article 3.4.6 Assurance des sous-occupants

L'Occupant s'assure que ses éventuels sous-occupants souscrivent, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, les polices d'assurances couvrant l'ensemble de leurs responsabilités, de telle sorte que la conclusion de contrats de sous concession n'ai pas pour effet de diminuer le niveau de couverture des risques précités.

L'Occupant transmet à la Ville de Paris, en tant que de besoin, toutes les attestations et polices d'assurances souscrites par ses sous-occupants.

Article 3.4.7 Justification des assurances

Des attestations d'assurances, délivrées par des organismes d'assurances notoirement solvables et accompagnées de tableaux récapitulatifs des garanties apportant toutes les précisions nécessaires en regard des obligations ci-dessus, devront être fournies par l'Occupant préalablement à l'entrée en vigueur de la présente convention puis annuellement à l'échéance des contrats. Ces attestations devront indiquer clairement :

- La date de prise d'effet des polices lors de la fourniture des premières attestations préalables à l'entrée en vigueur de la présente convention ;
- L'indication que l'assuré est à jour de cotisations pour l'année en cours ;
- l'objet du contrat ;
- les principales garanties souscrites ou événements couverts ;
- les principaux montants de garantie ;
- le montant des franchises ;
- la qualité d'assuré additionnel de la Ville de Paris (assurance pour le compte) et la renonciation à recours de l'occupant et de ses assureurs à l'encontre de la Ville conformément aux dispositions des articles 3.4.1 et 3.4.2 ci-avant ;
- que les biens sont assurés en valeur de reconstruction ou de remplacement à neuf conformément aux dispositions de l'article 3.4.1 ;
- que l'assureur déroge à l'application de la règle proportionnelle pour l'ensemble des garanties.



Sauf si des attestations d'assurances précitées apportent toutes les précisions nécessaires, tous les contrats d'assurances dûment signés devront être communiqués à la Ville de Paris, dans un délai de quatre mois à compter de la date de prise d'effet de la présente convention.

La Ville de Paris peut en outre, à tout moment, exiger de l'Occupant la justification du paiement régulier des primes d'assurances.

Article 3.4.8 Modifications des assurances - Risques non assurables

En cas de modification d'un contrat d'assurance, l'Occupant en informera la Ville de Paris, par transmission de l'avenant dans un délai de quatre mois suivant la signature de celui-ci.

L'Occupant s'engage à informer préalablement la Ville de Paris de toute annulation, réduction, suspension ou résiliation des garanties.

Dans l'hypothèse où un risque couvert deviendrait un risque non assurable, l'Occupant doit en informer la Ville de Paris dans les plus brefs délais.

Au sens de la présente convention un risque non assurable est un risque pour lequel :

- soit l'Occupant est dans l'incapacité d'obtenir une proposition d'assurance de la part d'assureurs notoirement solvables, pour une raison qui ne lui est pas imputable ;
- soit, les conditions financières proposées par les assureurs, autrement dit l'augmentation du montant de la prime et/ou de la franchise, sont, pour une raison non imputable à l'Occupant, de nature à bouleverser l'économie générale de la convention.

Le constat de l'existence d'un risque non assurable sera réalisé sur la base de la communication par l'Occupant à la Ville de Paris ;

- soit, d'une copie des attestations de trois assureurs notoirement solvables indiquant qu'ils refusent de proposer une assurance pour le risque considéré ;
- soit d'une copie des propositions de trois assureurs notoirement solvables, faisant apparaître le montant de la prime et de la franchise pour l'assurance du risque considéré.

En présence d'un risque non assurable, les Parties se concerteront afin, d'une part, d'examiner les garanties, les franchises, le type de sinistre et l'importance du ratio sinistre/prime, et d'autre part d'évaluer les mesures à prendre afin d'assurer la continuité de la présente convention. Le cas échéant, la Maire de Paris pourra décider que le risque sera pris en charge par la Ville de Paris.

La Ville de Paris aura aussi la possibilité, compte tenu des circonstances, de résilier la présente convention, selon les modalités prévues à l'article 5.4 ci-après.

145



Article 3.5 Protection de l'environnement

Article 3.5.1 Espaces Boisés

Sur l'ensemble du site, l'Occupant ne peut abattre aucun arbre et doit s'abstenir de tout ce qui pourrait les détruire ou les endommager. En cas de destruction, l'Occupant est tenu de remplacer l'arbre détruit, sous réserve de la validation préalable de la commande par la Ville de Paris (direction chargée des Espaces Verts et de l'Environnement) et devra verser une indemnité forfaitaire telle que prévue à l'article 6.1 de la présente convention, indépendamment de l'application éventuelle des sanctions prévues par la loi. La Ville de Paris (direction chargée des Espaces Verts et de l'Environnement) reste seul juge en toute circonstance de l'opportunité des travaux d'élagage, d'abattage et de conservation des plantations.

L'Occupant a l'obligation d'informer la Ville de Paris (direction chargée des Espaces Verts et de l'Environnement), sous peine d'être tenu responsable, dans les plus brefs délais, et dès qu'ils en ont eu connaissance, des risques d'accidents ou de dégâts qui pourraient être occasionnés dans l'enceinte du site ou ses abords, résultant de la chute de branches ou d'arbres situés dans les lieux mis à disposition.

L'Occupant assure, à ses frais, l'entretien et l'arrosage des parties jardinées, des plantations et des arbres situés dans l'enceinte du domaine occupé. Il doit rendre compte de cette obligation dans le cadre des visites prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

A l'intérieur du site mis à sa disposition, l'Occupant supporte les frais de replantation des arbres morts, ou qui seraient abattus à l'initiative et sous le contrôle de la Ville de Paris (direction chargée des Espaces Verts et de l'Environnement). Ces obligations s'appliquent également aux arbres qui viendraient à périr par cas de force majeure (cyclone, foudre,...).

La Ville de Paris se réserve le droit de changer, à sa charge, l'essence des arbres présents dans les dépendances domaniales occupées, quand elle le juge utile et sans que les travaux puissent donner lieu à une indemnité au bénéfice de l'Occupant. Elle informera préalablement l'Occupant de ce changement.

Article 3.5.2 Plantations et espaces verts

Les espaces verts du site devront être parfaitement entretenus par l'Occupant et comporter, en toute saison, des aménagements paysagers.

Le Polo de Bagatelle comporte un patrimoine arboré composé de 199 arbres de toutes grosseurs, parmi lesquels de très beaux marronniers et platanes de plus de un (1) mètre de diamètre. On trouve également des essences ornementales comme des tulipiers, des copalmes, des cerisiers et des poiriers à fleurs, ainsi que des tilleuls. De beaux groupes de séquoias sont constitués en bordure sud-ouest, en limite de la concession.

(Annexe 4).

L'Occupant devra se conformer, pour leur entretien, aux instructions et avis des services techniques compétents de la Ville de Paris (Direction chargée des Espaces Verts et de l'Environnement).



Article 3.5.3 Orientation environnementales et paysagers

La présente convention s'inscrit dans le cadre des orientations pour l'aménagement durable des Bois parisiens approuvés par le Conseil de Paris par délibération des 8 et 9 juillet 2002.

L'Occupant s'engage à intégrer les aspects environnementaux dans la gestion quotidienne de l'espace concédé, à respecter le système de « management environnemental » fixé pour le territoire du Bois et à se conformer aux conclusions et prescriptions du rapport Brodovitch et Rouques du mois de décembre 2009.

Les obligations définies par la présente concession, devront traduire l'engagement de l'Occupant de concrétiser le souci constant d'une meilleure intégration des aspects environnementaux dans la gestion quotidienne de l'espace concédé ainsi que le strict respect du système de management environnemental fixé pour le territoire du Bois de Boulogne :

1. En matière de travaux, la réalisation du programme de travaux proposé dans le cadre de la présente convention devra impérativement s'inscrire dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) dont les mesures garantissent le respect de l'environnement, des économies d'énergie et d'eau et de l'intégration paysagère.
2. L'Occupant fait ses meilleurs efforts afin d'obtenir le plus rapidement possible, et en tout état de cause dans un délai de 3 ans la certification ISO 14001 pour l'espace concédé et mettra en place avec la Direction des Espaces Verts et de l'Environnement de Paris une démarche de politique environnementale.
3. L'Occupant prendra en compte les objectifs du plan Climat de la Ville de Paris (consultable sur www.paris.fr) et transmettra tous les 3 ans à la Ville de Paris un bilan des émissions de gaz à effet de serre de l'établissement.

La mise en œuvre concrète de l'engagement de l'Occupant à respecter les préoccupations environnementales évoquées ci-dessus fera l'objet d'un bilan triennal avec les services municipaux.

Article 3.5.4 Gestion des déchets et des détrit

L'Occupant ne doit pas jeter sur les terrains mis à sa disposition, ni sur les abords, les eaux ménagères et les liquides quelconques provenant des activités qu'il conduit sur le site.

L'Occupant doit se conformer aux règlements en vigueur concernant l'enlèvement des détrit et ordures ménagères.

Il doit faire vider et curer à ses frais les puits, canalisations et équipements de même type chaque fois qu'il sera nécessaire, pendant la durée de la convention.

Article 3.5.5 Enseigne et affichage publicitaire

L'Occupant respecte les dispositions législatives et réglementaires applicables à la publicité, notamment celles issues du nouveau règlement local de publicité approuvé par le Conseil de Paris lors de ses séances des 20 et 21 juin 2011, et édicté par voie d'arrêté du Maire de Paris du 7 juillet 2011 ainsi que toutes celles qui viendraient s'y substituer.

A la date de conclusion de la présente Convention, le Bois de Boulogne, dans lequel est situé le Polo de Bagatelle est classé de publicité interdite. Toute publicité et installation de pré-enseigne dans les domaines concédés sont interdites. Par ailleurs, toute enseigne dont l'implantation serait envisagée dans les domaines concédés, à l'extérieur des bâtiments, devra impérativement faire l'objet d'une autorisation du préfet de Région (article R 581-16 du code de l'environnement).

145 

Article 3.5.6 Structures démontables

L'installation pérenne de structures démontables dans l'enceinte du domaine occupé n'est pas compatible avec l'objectif de relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat.

Toute implantation de structure de CTS (Chapiteaux, Tentés, Structures) sur le domaine concédé devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme, conformément aux articles R 421-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Dans les cas prévus à l'article R421-5 du code de l'Urbanisme, ce type d'implantation devra être soumis préalablement pour avis aux services municipaux et aux services techniques de l'architecture et du paysager et être validé par la préfecture de Police.

Article 3.6 Fluides et services

L'Occupant fait son affaire des abonnements auprès des prestataires fournissant des fluides (eau, gaz, électricité) ou assurant des liaisons téléphoniques.

Durant la première année de la convention, il fera contrôler, à ses frais, par un organisme agréé, la conformité de ses installations, en particulier de gaz et d'électricité.

Ce contrôle sera renouvelé tous les trois ans.

Article 3.7 Droits d'Image

En cas d'utilisation d'éléments visuels comportant une référence aux emblèmes de la Ville de Paris ainsi qu'aux marques et titres distinctifs appartenant à la Ville de Paris, ceux-ci devront respecter la charte graphique en vigueur de la collectivité parisienne.



Titre 4 INFORMATION ET CONTROLE DE LA VILLE DE PARIS

Le présent titre regroupe les stipulations soumettant, dans l'intérêt du domaine public concédé, l'Occupant à diverses obligations de contrôle et d'information.

Article 4.1 Informations concernant l'Occupant

Les délibérations des organes décisionnaires de l'Occupant ayant pour effet de modifier ses statuts (objet, en particulier), la personne de ses représentants légaux, ou la détention de son capital devront être portées à la connaissance de la Ville de Paris, dans un délai d'un mois à compter de leur approbation.

à
l'Annexe 6 de la présente convention. Cette annexe est mise à jour au fur et à mesure de l'évolution des statuts de l'Occupant.

Article 4.2 Accès aux lieux

L'Occupant est tenu de permettre l'accès des personnels dûment habilités par la Ville de Paris pour vérifier la conservation des biens concédés et le respect de la destination du domaine concédé, notamment à l'occasion des travaux du concessionnaire, et plus généralement la bonne exécution des termes de la présente convention.

Il est entendu que ces visites et contrôles sont menés de manière à ne pas entraver le fonctionnement des activités de l'Occupant, dans la mesure où celui-ci est conforme à la présente convention.

Article 4.3 Accès aux documents

L'Occupant tient à la disposition de la Ville de Paris (Direction chargée des sports), sur simple demande de cette dernière, tout document relatif à l'exécution de la présente convention.

Article 4.4 Stipulations spécifiques à la réalisation de travaux

L'Occupant informe la Ville de Paris avant la réalisation de tous travaux portant sur les biens mis à sa disposition, à l'exception des travaux d'entretien courant ou ceux imposés par l'urgence.

Les travaux non urgents présentant un caractère mineur, en particulier en raison de leur montant, ou ceux prévus dans le cadre du programme de travaux initial (Article 2.1.1) peuvent être réalisés par l'Occupant sous réserve d'une simple information préalable de la Maire de Paris au moins un mois avant le début des travaux. La Maire de Paris peut, durant ce délai s'opposer à la qualification des travaux faite par l'Occupant, son silence valant accord tacite.

Pour tous les autres travaux, une autorisation écrite et préalable de la Maire de Paris est indispensable.

Si les travaux relèvent d'un régime d'autorisations d'urbanisme, y compris du régime de déclaration préalable, la Ville de Paris (Direction chargée des sports) doit de plus, en sa qualité d'autorité gestionnaire du domaine, autoriser explicitement la réalisation des démarches afférentes par l'Occupant après une délibération conforme du Conseil de Paris. Cette autorisation est réputée acquise, sans que le Conseil de Paris soit tenu d'en délibérer à nouveau, pour la réalisation des



travaux prévus dans le cadre du programme initial visé à la présente convention (Article 2.1.1), de même que pour les travaux de reconstruction à l'identique des Biens affectés par un sinistre.

Le non-respect des modalités d'information de la Ville de Paris expose l'Occupant à l'obligation de remettre en état les biens dans leur état d'origine, avant travaux, à ses entiers frais et dépens, nonobstant l'indemnisation de l'entier préjudice éventuel que ses agissements auraient fait subir à la Ville de Paris.

Tous les travaux concernant les Biens mis à disposition tiennent compte des dispositions légales et réglementaires en vigueur tant en ce qui concerne les conditions de travail du personnel que l'hygiène et la sécurité du public. L'Occupant veillera par ailleurs à tenir compte des meilleures pratiques existantes en matière environnementale.

L'Occupant tient la Ville de Paris informée de l'état d'avancement des travaux.

La Ville de Paris peut vérifier les conditions d'exécution des travaux en vue de la protection et la sauvegarde de son domaine public. Toutefois, cette vérification ne devra pas entraver le déroulement normal de ces travaux effectués sous la maîtrise d'ouvrage de l'Occupant.

Un plan de récolement comportant un plan des biens, un plan des aménagements et un plan des réseaux divers, devra être fourni à la Ville après la réception des travaux par l'Occupant.

Dans un délai de trois mois à dater de la réception des travaux, un état descriptif modificatif des lieux sera fait contradictoirement avec les représentants de la Ville de Paris et viendra compléter l'inventaire prévu à l'article 1.7 de la présente convention.

Article 4.5 Contrats de sous occupation

Le caractère strictement personnel de l'autorisation d'occupation du domaine public consentie à l'Occupant au sens de l'article 1.3 de la présente convention, n'interdit pas à celui-ci de conclure des contrats de sous-occupation (ou sous-concession) dans le respect des conditions ci-après.

Tout contrat par lequel l'Occupant autorise un tiers à utiliser des Biens qui lui ont été concédés dans le cadre de la présente convention, doit être expressément agréé par la Ville de Paris. Celle-ci dispose, à compter de la réception de la demande d'autorisation, d'un délai de 30 jours pour notifier à l'Occupant sa décision d'acceptation ou de refus. La notification prend la forme d'un courrier adressé avec accusé de réception. Dans l'hypothèse où la Ville de Paris n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de 30 jours précité, l'Occupant est réputé être autorisé à conclure le contrat de sous-occupation concerné, sauf si un motif d'intérêt réel et sérieux s'y oppose.

L'Occupant doit faire expressément figurer dans tout contrat avec des tiers, quel que soit son objet et dès lors qu'il ouvre un droit à ces tiers en vue de l'utilisation des biens concédés, les stipulations suivantes :

- Rappel du régime de domanialité publique auquel sont soumis les biens considérés ;
- Subordination de l'entrée en vigueur du contrat de sous occupation à l'autorisation préalable et expresse de la Ville de Paris (Direction chargée des sports);
- Impossibilité de constituer une propriété commerciale sur les biens considérés ;
- Versement par le sous-occupant à l'Occupant d'un loyer correspondant aux avantages de toute nature retirés de l'utilisation des Biens considérés ;



- Impossibilité de bénéficier, à un titre quelconque, d'un renouvellement de plein droit du contrat de sous-occupation, en cas de renouvellement de la présente convention d'occupation domaniale ;
- Le terme des contrats de sous-occupation ne saurait excéder celui de la présente convention ;
- Résiliation de plein droit du contrat de sous-occupation, sans indemnité pour le sous-occupant, ni recours contre la Ville de Paris, à la fin de la présente convention, quelle qu'en soit la cause ;
- La responsabilité de la Ville de Paris ne peut pas être engagée en cas de conflit entre l'Occupant et son sous-occupant ;
- Maintien de l'entière responsabilité de l'Occupant vis à vis de la Ville de Paris en ce qui concerne le respect de l'ensemble des obligations stipulées dans la présente convention, y compris de celles dont l'exécution incomberait en tout ou partie au(x) sous occupant(s).

La liste des contrats de sous occupation conclus au cours d'un exercice considéré est jointe au rapport annuel de l'Occupant (Article 4.6). A la date de prise d'effet de la présente Convention, l'Occupant a confié l'exploitation des activités de restauration sur le site concédé à la SARL « Le restaurant du Polo de Paris » [REDACTED]

Article 4.6 Rapport annuel de l'Occupant

L'Occupant réalise et communique à la Ville de Paris au plus tard 6 mois après le terme de chacun de ses exercices comptables un rapport annuel d'occupation. Ce rapport synthétique détaille les principaux éléments relatifs à l'exploitation des Biens au cours de l'exercice écoulé, notamment les quatre éléments suivants :

1. Activités réalisées au sein des Biens concédés (types de pratiques sportives, niveau de fréquentation etc.) ;
2. Bilan financier annuel de l'exploitation des Biens concédés (recettes, coûts d'exploitation) ;
3. Nature, date et montant des investissements réalisés. La valeur comptable cumulée des immobilisations créées par l'Occupant depuis la prise d'effet de la convention sera notamment indiquée ;
4. Autorisations d'occupation des biens concédés accordées à des tiers au cours de l'exercice écoulé (dénomination des sous occupants, activités concernées, fraction du domaine public occupé, durée, loyers) ;

A l'appui de ce rapport, l'Occupant communique à la Ville de Paris les éléments suivants :

- Eléments comptables permettant le calcul de la redevance prévu à l'article 2.2.1, les comptes financiers annuels (compte de résultat, bilan et ses annexes) de l'association « Le Polo de Paris » et de la société gestionnaire du Restaurant et du Snack, [REDACTED] ;
- Eléments comptables relatifs aux investissements réalisés, conformément à l'article 2.1.1, au cours du dernier exercice comptable, ainsi qu'un récapitulatif des investissements réalisés au cours de chaque exercice précédent depuis la prise d'effet de la présente convention ;

 145

- Compte rendu de visites ou procès-verbaux réalisés sur le site par des autorités administratives au cours de l'exercice écoulé (notamment autorités compétentes en matière de sécurité) ;
- Nouveaux contrats de sous occupation conclus durant l'exercice.

Tout défaut de communication pourra donner lieu à l'application des pénalités prévues à l'article 6.2 de la présente convention. Le défaut persistant de transmission des éléments comptables relatifs à la concession pourra donner lieu à la résiliation pour faute de la présente convention, tel que prévu à l'article 5.6.

Titre 5 MODIFICATION ET FIN DE LA CONVENTION

Article 5.1 Survenance du terme normal de la convention

Conformément aux dispositions des articles L. 2122-2 et L. 2122-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, l'Occupant ne peut, à l'échéance de la convention, se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de la présente convention.

A l'issue de la présente convention, par la survenance de son terme normal, les ouvrages, constructions et installations édifiés par l'Occupant reviennent gratuitement à la Ville de Paris.

Article 5.2 Modification ou résiliation d'un commun accord

Les Parties peuvent, d'un commun accord, apporter, en cours d'exécution, des modifications à la présente convention. Les Parties peuvent également convenir d'un commun accord de mettre fin à la présente convention.

Les modifications apportées à la convention, de même que sa résiliation, prennent dans ce cas la forme d'avenants à la présente convention, signés par les représentants légaux des parties. La signature de ces avenants par la Maire de Paris requiert l'autorisation préalable du Conseil de Paris.

Dans le cas d'une résiliation d'un commun accord, l'avenant règle notamment l'ensemble des conséquences, notamment financières, résultant de la fin anticipée de la présente convention.

Article 5.3 Modification unilatérale par la Ville de Paris

En sa qualité d'autorité gestionnaire du domaine public, la Ville de Paris peut, dans l'intérêt dudit domaine, modifier unilatéralement les clauses de la présente convention. Cette modification peut affecter les conditions financières de l'exécution de la Convention.

L'exercice par la Ville de Paris de cette prérogative de puissance publique peut entraîner l'indemnisation de l'Occupant s'il subit un préjudice. Cette indemnisation est intégrale et couvre aussi bien la perte subie que le manque à gagner.



Article 5.4 Résiliation de plein droit

La présente convention est résiliée de plein droit :

1. en cas de liquidation judiciaire ou de dissolution de l'Occupant ;
2. en cas de destruction des Biens, ou si ces derniers ne peuvent continuer à être utilisés conformément à leur destination. Si seule une partie desdits Biens est affectée, le périmètre de la convention est réduit de plein droit à due proportion des biens détruits ou rendus inutilisables ;
3. en cas d'impossibilité pour l'Occupant de souscrire des polices d'assurances selon les conditions définies à l'article 3.4 de la présente convention.

La résiliation est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la Ville de Paris à l'Occupant.

En cas de résiliation de plein droit de la présente convention, la Ville de Paris verse à l'Occupant ou au liquidateur une indemnité de résiliation qui ne saurait être inférieure à la valeur résiduelle comptable non amortie des biens immeubles réalisés par l'Occupant au sein du domaine concédé, sous réserve que ces biens satisfassent aux deux conditions cumulatives suivantes :

1. Ils s'inscrivent dans le cadre du programme de travaux initial visé à l'article 2.1.1, ou leur réalisation a été expressément autorisée par Ville de Paris selon le formalisme prévu à l'article 4.4 ;
2. Ils subsistent en bon état d'entretien à la date de prise d'effet de la décision de résiliation.

Cette indemnité est notamment estimée au regard des rapports annuels remis par l'Occupant.

Cette indemnité est majorée, le cas échéant, des frais et pénalités de remboursement des emprunts contractés par l'Occupant pour le financement desdits Biens.

La Ville de Paris reverse également à l'Occupant ou au liquidateur, le cas échéant, le trop perçu éventuel de redevance pour l'exercice concerné par la résiliation de la présente convention calculé *prorata temporis*.

Article 5.5 Résiliation pour motif d'intérêt général

La Ville de Paris, peut, à tout moment, résilier unilatéralement la présente convention pour motif d'intérêt général. Cette résiliation prend la forme d'un arrêté de la Maire de Paris.

La Ville de Paris notifie sa décision à l'Occupant par lettre recommandée avec avis de réception ou exploit d'huissier en indiquant ses motivations. Cette notification intervient avec un préavis minimum de 180 jours de calendrier avant la date d'effet de la résiliation.

En cas de résiliation pour motif d'intérêt général de la présente convention, la Ville de Paris verse à l'Occupant une indemnité de résiliation qui ne saurait être inférieure à la valeur résiduelle comptable non amortie des biens immeubles réalisés par l'Occupant au sein du domaine concédé, sous réserve que ces biens satisfassent aux deux conditions cumulatives suivantes :

145

1. Ils s'inscrivent dans le cadre du programme de travaux initial visé à l'article 2.1.1, ou leur réalisation a été expressément autorisée par Ville de Paris selon le formalisme prévu à l'article 4.4 ;
2. Ils subsistent en bon état d'entretien à la date de prise d'effet de la décision de résiliation.

Cette indemnité est notamment estimée au regard des rapports annuels remis par l'occupant.

Cette indemnité est majorée, le cas échéant, des frais et pénalités de remboursement des emprunts contractés par l'Occupant pour le financement desdits Biens.

La Ville de Paris reverse également à l'Occupant, le cas échéant, le trop perçu éventuel de redevance pour l'exercice concerné par la résiliation de la présente convention calculé *pro rata temporis*.

Aucun autre chef de préjudice ayant causé un préjudice direct et certain à l'Occupant n'est pris en charge par la Ville de Paris.

Article 5.6 Résiliation pour faute de l'Occupant

La Ville de Paris peut résilier la présente convention pour manquement grave et répété de l'Occupant à ses obligations conventionnelles ou légales.

La résiliation pour faute de l'Occupant prend la forme d'un arrêté de la Maire de Paris intervenant 90 jours de calendrier au moins après mise en demeure de l'Occupant de se conformer à la loi, ou d'exécuter ses obligations conventionnelles, restée tout ou partie infructueuse. Cette mise en demeure est notifiée à l'Occupant par lettre recommandée avec avis de réception ou exploit d'huissier. Ce délai est réduit à un mois en cas de notification de défaut de paiement d'une prime d'assurance (article 3.4.7).

La résiliation pour faute de l'Occupant ne peut être prononcée sans que l'Occupant ait pu, conformément au principe du respect des droits de la défense, faire valoir ses observations dans le délai raisonnable qui lui serait, à cet égard, imparti.

L'arrêté de la Maire de Paris prononçant la résiliation est lui-même notifié à l'Occupant par lettre recommandée avec avis de réception ou exploit d'huissier. Il est susceptible de faire l'objet d'un recours devant la juridiction administrative.

La résiliation pour faute de l'Occupant ne donne droit au paiement, par la Ville de Paris, d'aucune indemnité à l'Occupant.

L'Occupant n'a pas droit, non plus, au remboursement des redevances éventuellement payées d'avance.

En revanche, la Ville de Paris peut exiger de l'Occupant le paiement de toutes les sommes dont il pourrait rester redevable vis-à-vis d'elle, notamment au titre :

1. des pénalités dues au titre du contrat ;
2. des redevances conventionnelles jusqu'à la date de libération effective des lieux ;
3. du préjudice subi par la Ville de Paris, dûment justifié, du fait même de la rupture anticipée pour faute de l'Occupant.



145

Article 5.7 Libération des lieux

L'Occupant est tenu de libérer entièrement les lieux à la date d'expiration de la présente convention, quel qu'en soit le motif. A défaut, il s'expose aux pénalités prévues à l'article 6.5.

La Ville de Paris se réserve le droit de faire procéder à l'inventaire et à l'évacuation des biens meubles que l'Occupant aurait laissés sur le site à la date d'expiration de la présente convention. Ces biens sont restitués à l'Occupant, à sa demande, pour autant que cette demande intervienne dans l'année suivant l'expiration de la présente convention, et sous réserve de remboursement préalable à la Ville de Paris des éventuels frais d'inventaire, de déménagement et d'entreposage qu'elle aurait pris en charge.

Titre 6 PENALITES CONTRACTUELLES

Article 6.1 Destruction d'arbres

Le non-respect de l'interdiction d'abattre des arbres prévue à l'article 3.5.1 de la présente convention expose l'Occupant, en sus du remplacement des spécimens, à l'acquittement d'une pénalité d'un montant [REDACTED] euros TTC par arbre abattu.

Article 6.2 Défaut d'information de la Ville de Paris

Le défaut de transmission des documents que l'Occupant est tenu de fournir à la Ville de Paris dans le cadre de la présente convention entraînera, 15 jours après une mise en demeure de la Ville de Paris par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, l'application d'une pénalité immédiatement exigible, égale à [REDACTED] euros TTC par jour ouvré de retard et par document demandé.

Article 6.3 Défaut d'entretien

Si, dans le cadre des contrôles sur place prévus à l'article 4.2, il est constaté que les biens concédés ne sont pas entretenus conformément à l'intérêt du domaine public et à leur destination, la Ville de Paris rappelle l'Occupant à ses obligations par courrier recommandé avec avis de réception.

Si, dans un délai de 60 jours à compter de la première présentation de ce courrier, les travaux d'entretien nécessaires n'étaient pas engagés par l'Occupant, la Ville de Paris pourrait intervenir aux frais de l'Occupant. En sus, l'Occupant s'expose à une pénalité forfaitaire immédiatement exigible de [REDACTED] euros.

Article 6.4 Retard de paiement de la redevance

En cas de retard dans le règlement de la redevance due à la Ville de Paris en application de l'article 2.2 de la présente convention, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à deux fois le taux d'intérêt légal alors en vigueur. L'intérêt sera dû de plein droit dès la date d'exigibilité de la somme correspondante. L'application du présent article est sans préjudice de la possibilité pour la Ville de résilier la convention pour faute de l'Occupant conformément aux stipulations de l'article 5.6.

 145

Article 6.5 Non libération des lieux en fin de convention

Le défaut d'évacuation des Biens concédés à l'échéance de la présente convention autorise la Ville de Paris à appliquer à l'Occupant, sans mise en demeure préalable, une pénalité égale à [REDACTED] de la dernière redevance annuelle appelée par la Ville de Paris par jour de retard, jusqu'à la libération effective et complète des Biens concédés.

Fait à Paris, le 22 DEC. 2014

En deux exemplaires originaux,

Pour l'Occupant,
Le Président de l'association
« Le Polo de Paris »

Pour la Ville de Paris,
La Maire de Paris et par délégation,

The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is for the occupant, and the signature on the right is for the Mayor of Paris. Below each signature is a black rectangular redaction box covering the name.

