



**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DU DOMAINE PUBLIC AÉRONAUTIQUE
NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS**

PARTIES CONTRACTANTES :

ENTRE :

La SA Aéroport de La Réunion Roland Garros

74 Avenue Roland Garros

97438 SAINTE MARIE

Représentée par **Monsieur Thomas DUBUS, Président du Directoire,**

D'UNE PART,

ET

La Société :

Ayant son siège social à :

- Agissant sous l'enseigne commerciale :

Au capital de :

Inscrite au Registre du Commerce sous le numéro :

Représentée par :

☐

agissant pour mon compte

☐

agissant en tant que mandataire du groupement solidaire

Ci-après dénommée **le Titulaire**

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

SOMMAIRE

Chapitre.1.	CARACTERISTIQUES DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC	7
Article 1.	Objet de l'autorisation	7
Article 2.	Durée de l'autorisation	7
Article 3.	Contenu de l'autorisation	8
Article 4.	Caractère personnel de l'occupation	9
Article 5.	Absence de droit à indemnité.....	10
Article 6.	Lois et règlements.....	10
Article 7.	- Protection des données à caractère personnel	11
Chapitre.2.	CONDITIONS D'EXPLOITATION	14
Article 8.	Conditions générales d'exploitation	14
Article 9.	Conditions particulières d'exploitation.....	17
Article 10.	Politique commerciale	20
Article 11.	Garantie de la qualité	20
Article 12.	Entretien des installations	21
Chapitre.3.	CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT	23
Article 13.	Etat des lieux d'entrée.....	23
Article 14.	Nature et montant des travaux à réaliser	23
Article 15.	Délai d'exécution des travaux	23
Article 16.	Conditions générales d'exécution de travaux par le Titulaire	24
Article 17.	Prévention des risques lors des travaux	25
Article 18.	Contrôle par la SA ARRG des travaux réalisés par le Titulaire	25
Article 19.	Travaux réalisés par la SA ARRG.....	26
Chapitre.4.	RESPONSABILITE ET ASSURANCES	27
Article 20.	Protection de l'environnement.....	27
Article 21.	Responsabilité en cas de dommages	31
Article 22.	Responsabilité du fait des tiers et des préposés du Titulaire	31
Article 23.	Assurance du Titulaire	31
Article 24.	Exonération de toute responsabilité de la SA ARRG	31
Chapitre.5.	DISPOSITIONS FINANCIERES	32
Article 25.	Charges assumées par le Titulaire	32
Article 26.	Redevances versées par le Titulaire.....	33
Article 27.	Dépôt de garantie.....	37
Article 28.	Obligations comptables générales	38

Article 29.	Modalité de déclaration du chiffre d'affaires	38
Chapitre.6.	CONTROLES ET SANCTIONS	40
Article 30.	Contrôles et sanctions liés à l'exploitation	40
Article 31.	Contrôles et sanctions liés aux travaux et aménagements à réaliser par le Titulaire.....	42
Article 32.	Contrôles et sanctions liés aux dispositions financières	43
Chapitre.7.	EXPIRATION DE LA CONVENTION	46
Article 33.	Retrait de l'autorisation pour motif d'intérêt général	46
Article 34.	Révocation de l'autorisation pour inexécution des conditions	46
Article 35.	Résiliation.....	47
Article 36.	Renonciation	47
Article 37.	Sort des installations à l'expiration de la convention	47
Article 38.	Renouvellement de la convention	48
Chapitre.8.	DISPOSITIONS DIVERSES	49
Article 39.	Compétence juridictionnelle	49
Article 40.	Confidentialité.....	49
Article 41.	Notification.....	49
Article 42.	Election de domicile du Titulaire	49
Article 43.	Pièces contractuelles	50

ANNEXES

1. Base tarifaire de référence de la part fixe de la redevance domaniale
2. Tableau d'amortissement des investissements
3. Situations et désignation des emplacements exploités par le Titulaire
4. Etat de lieu initial
5. Modèle de Déclaration du chiffre d'affaires
6. Programme et engagements en matière de Qualité
7. Politique Commerciale du Titulaire
8. Description du projet architectural
9. Garantie bancaire ou dépôt de garantie
10. Le Cahier Clauses et Conditions Générales, édition 2011
11. La Charte de l'Immobilier
12. Modalités d'entreposage des produits inflammables
13. Fiche de Notification d'Incident – FNI
14. RIB SA ARRG

15. Grille de Suivi QUALITE

PROJET

EXPOSE PRÉALABLE

Depuis le 14 juin 2011, la S.A. Aéroport de La Réunion Roland Garros assure la gestion du domaine public aéroportuaire, par concession de l'Etat.

En cette qualité elle est habilitée à signer le présent contrat.

La présente convention constitue les Conditions Particulières du contrat.

Le Cahier des Clauses et Conditions Générales (CCCG) – Edition 2011, constitue les conditions générales du contrat. Il est indissociable et joint à la présente convention.

La présente autorisation est consentie sous les clauses, charges et conditions énumérées dans la présente convention, que le Titulaire s'oblige à exécuter, accomplir et observer, indépendamment de celles qui pourraient résulter, soit du CCCG annexé, soit de la Charte de l'Immobilier, soit de la loi, de la réglementation et de l'usage, et qui ne seraient pas modifiées par les conditions contenues dans les présentes.

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

La présente convention est soumise au Droit Français.

Dans le cas où une ou plusieurs des dispositions de la présente convention seraient ou deviendraient nulles, illégales ou inapplicables d'une manière quelconque, la validité, la légalité ou l'application des autres dispositions de la présente convention n'en seraient aucunement affectées ou altérées.

Par consultation publiée le [à compléter lors de la mise au point] la SA Aéroport de La Réunion Roland Garros a sollicité divers dossiers de projets pour l'autorisation d'occuper le domaine public aéroportuaire et pour sa valorisation au travers « **L'Exploitation commerciale d'une boutique située en embarquement de l'Aéroport de la Réunion Roland Garros** »

Le Titulaire a remis un dossier sélectionné, lequel a abouti à l'accord formalisé ci-après.

Les propositions contenues dans le dossier du Titulaire sont des engagements qui lui sont opposables, en sus des obligations stipulées dans la présente convention, ses annexes et le CCCG 2011.

Chapitre.1. CARACTERISTIQUES DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Article 1. Objet de l'autorisation

La présente convention d'occupation temporaire, non constitutive de droit réel et non susceptible de donner lieu à l'exploitation d'un fonds de commerce si le Titulaire ne démontre pas l'existence d'une clientèle propre, a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Titulaire est autorisé à occuper, à titre précaire et révocable un emplacement situé en salle d'embarquement du site aéroportuaire.

Elle est consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes :

- l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à l'activité définie,
- la production par le Titulaire d'un contrat d'assurance satisfaisant aux exigences de l'Article 23,
- le règlement du dépôt de garantie visé à l'Article 27.

Le Titulaire s'oblige à tenir la SA ARRG informée de la réalisation de chacune de ces conditions suspensives et à en fournir la justification sur simple demande.

A défaut de réalisation, tout ou partie de l'une ou l'autre des conditions suspensives dans un délai d'un mois à compter de la signature de la présente convention celle-ci sera considérée de plein droit comme nulle et de nul effet sauf prorogation expresse accordée gracieusement par la SA ARRG.

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

Article 2. Durée de l'autorisation

La présente autorisation est accordée pour une durée de quatre (4) ans, à compter de la date de réalisation de l'état des lieux d'entrée.

L'autorisation pourra être prolongée deux (2) fois pour une période d'une année supplémentaire sur décision expresse du Gestionnaire.

Le Titulaire s'assure de l'équilibre économique de son activité sur une période de 4 ans.

Article 3. Contenu de l'autorisation

3.1 Activité du Titulaire

La présente autorisation est consentie en vue de :

« L'Exploitation commerciale d'une boutique située en salle embarquement de l'Aéroport de la Réunion Roland Garros »

L'activité ainsi définie est la seule autorisée dans l'emplacement mis à la disposition du Titulaire, au travers de l'enseigne commerciale :

.....

L'autorisation d'exploitation commerciale porte sur la fourniture des prestations suivantes :

-
.....
-
.....

[L'article sera amendé lors de la phase de mise au point et amendé en fonction de l'offre commerciale retenue]

L'activité ainsi définie est la seule autorisée dans les lieux et sur les espaces mis à la disposition du Titulaire.

La SA ARRG se réserve le droit de demander au Titulaire, qui s'engage à le faire, la vente d'articles ou de marques déterminés pouvant correspondre à des attentes non pourvues de la clientèle jugées légitimes, dans la limite de 5 % des articles vendus, de même qu'elle pourra interdire la vente d'articles ne présentant pas toutes les caractéristiques de qualité indispensables à l'image de marque de l'ARRG, sans limitation de quantités.

3.2 Biens mis à la disposition du Titulaire

La SA ARRG met à la disposition du Titulaire, en l'état, les locaux et emplacements désignés en ANNEXE 4.

3.3 Obligations du Titulaire

Le Titulaire fait son affaire de :

- L'exploitation de l'activité autorisée par la convention en conformité avec les règles de l'art, les textes applicables et les engagements pris dans son dossier ;
- L'entretien et la maintenance des lieux mis à disposition,

- Le financement et la réalisation des travaux d'aménagement liés à son activité,
- Le respect des dispositions en matière de réglementation liées aux Etablissements Recevant du Public (ERP) et du Code de travail et plus généralement toute réglementation spécifique concernant son activité propre.
- Le respect des dispositions financières liées à la présente Convention.

3.4 Absence d'exclusivité accordée au Titulaire

La présente autorisation est délivrée **sans aucune exclusivité sur l'ensemble du domaine public aéroportuaire**. La présente autorisation est en revanche privative sur la portion du domaine occupé par le preneur telle que défini en ANNEXE 4.

Le Titulaire ne pourra exiger aucun monopole d'exploitation sur l'ensemble du domaine public aéroportuaire concernant l'activité citée à l'article 3.1. La SA ARRG pourra consentir le même titre d'occupation au profit d'une entreprise directement concurrente au Titulaire sur le domaine public aéroportuaire et elle pourra être autorisée à installer des aménagements et équipements liés à l'exploitation d'une activité similaire.

Le Titulaire ne pourra exiger aucune indemnité en cas d'octroi à un autre opérateur d'une autorisation d'occupation similaire sur le périmètre de l'Aéroport La Réunion Roland Garros.

3.5 Financement et réalisation des investissements

Le Titulaire fait son affaire de la réalisation et de l'acquisition à ses frais de tous les aménagements, équipements et matériels spécifiques nécessaires à son activité.

De même, il appartient au Titulaire d'effectuer tous les investissements nécessaires de façon continue pendant toute la durée de l'autorisation accordée de sorte que, dans les installations existantes ou celles nouvellement aménagées, les matériels d'exploitation, équipements techniques et mobiliers soient maintenus en parfait état de fonctionnement, d'aspect et de conformité pour assurer la valorisation et la conservation du domaine occupé conformément à ses engagements.

Le Titulaire devra faire son affaire des autorisations administratives nécessaires au déploiement de son activité.

Article 4. Caractère personnel de l'occupation

L'autorisation, non constitutive de droits réels, est accordée à titre personnel.

Le Titulaire est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité, les éléments d'exploitation mis à sa disposition.

La SA ARRG pourra consentir à des sous-occupations sous réserve d'une autorisation préalable et expresse délivrée par ses soins.

Le Titulaire conserve l'entière responsabilité des sous-occupants.

Le Titulaire ne peut pas céder son titre, ni les biens mis à sa disposition. Il ne peut pas les hypothéquer ni financer leur réalisation grâce à un crédit-bail.

Toute infraction aux dispositions de l'article 3 du CCCG entraînera la résiliation immédiate de la présente Convention dans les conditions définies à l'article 27 du CCCG.

Article 5. Absence de droit à indemnité

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

- L'évolution du trafic aérien,
- L'application des mesures de sécurité et sûreté, de police, de douane et de circulation,
- Attaque terroriste ou autres troubles à l'ordre public ;
- Crise sanitaire,
- Les consignes générales ou particulières,
- L'exécution de travaux sur l'aéroport,
- Une cause quelconque, fortuite ou non, résultante du libre usage des installations communes de l'aéroport et de l'exercice du service public de transport aérien,
- Un cas de force majeure.

Article 6. Lois et règlements

6.1 Généralités

En application de l'article 7 du CCCG, le Titulaire est tenu de se conformer :

- aux lois et règlements généraux fixant les conditions d'exercice de sa profession :
 - Arrêté du 21 décembre 2009 relatif aux règles sanitaires, aux activités de commerce de détail, d'entrepôt et de transport.
 - Règlement (CE) n°852/2004 du parlement européen et du conseil du 29 avril 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires, rectifié le 25 juin 2004, rectifié le 4 août 2007, dérogé par acte d'adhésion du 25 avril 2005, règlement CE/2074/2005 du 5 décembre 2005 et modifié par règlement CE/1019/2008 du 17 octobre 2008 et par règlement CE/219/2009 du 11 mars 2009.
- aux lois et règlements relatifs à la police et à la sûreté des aéroports, et en particulier à l'arrêté préfectoral réglementant la circulation des personnes et des véhicules sur la plate-forme et à ses

mesures particulières d'application concernant notamment les activités commerciales situées en salle d'embarquement,

- aux lois et règlements d'ordre général et aux mesures de sécurité générales ou spéciales applicables à l'Aéroport de La Réunion Roland Garros, ainsi qu'à toutes les consignes générales ou particulières, temporaires ou permanentes, que les autorités compétentes mettraient en vigueur,
- aux lois et règlements relatifs aux établissements recevant du public (ERP),
- aux lois et règlements relatifs aux contrôles aux frontières et à la douane,
- aux lois et règlements sur les dépôts de matières dangereuses,
- aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement et de l'urbanisme,
- aux lois et règlements concernant la sécurité des installations,
- aux lois et règlements relatifs au respect de la concurrence,
- ainsi qu'à tout régime international et notamment communautaire qui s'imposerait sans mise en œuvre préalable d'une loi ou d'un règlement.

Toutes modifications des textes cités au présent article sont applicables de plein droit sans qu'il y ait besoin de modifier le présent document.

L'évolution du cadre législatif ou réglementaire ayant un impact direct sur les conditions contractuelles d'exercice de l'activité du Titulaire, la SA ARRG et le Titulaire se rapprocheront pour adapter la Convention à cette évolution. Cette adaptation ne saurait à elle seule ouvrir droit à dommage et intérêts ou à une modification de l'équilibre économique du contrat au profit du Titulaire.

6.2 Mesures particulières

Le Titulaire a pour obligation de respecter les mesures de sûreté et sécurité de l'aérodrome.

A ce titre, il est tenu d'appliquer les normes de sûreté de la Direction de l'Aviation Civile, notamment concernant l'obligation de respecter les circuits d'accès des personnes et d'approvisionnement sur la plateforme, et les mesures particulières d'application, sous peine de se voir sanctionné par les autorités compétences, sans préjudice des sanctions éventuellement appliquées par la SA ARRG.

Article 7. - Protection des données à caractère personnel

La SA ARRG agit en tant que Responsable de Traitement et est amenée à collecter des données à caractère personnel dans le cadre de l'exécution de cette convention. Le détail des traitements des données à caractère personnel qui sont réalisés se trouve dans le tableau ci-dessous.

Conformément aux dispositions de la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée et du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), vous disposez d'un droit d'accès, de rectification,

d'effacement, de limitation, de portabilité, d'opposition au traitement de vos données, et du droit de définir des directives relatives au sort de vos données après votre décès. Vous pouvez exercer vos droits en contactant notre délégué à la protection des données (DPO) par courriel à l'adresse électronique dpo@reunion.aeroport.fr ou à l'adresse postale SA Aéroport Réunion Roland Garros, 74 avenue Roland Garros, 97438 Sainte-Marie, Réunion.

À tout moment, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la CNIL (www.cnil.fr). Pour toute question relative à la protection des données personnelles vous pouvez vous adresser au délégué à la protection des données de l'aéroport ou consulter notre politique de protection des données publiée sur notre site internet www.reunion.aeroport.fr

Nom du traitement	Descriptif du traitement	Mentions d'information
Gestion les Titres de circulation en zone réservée.	<p>L'arrêté du 11 Septembre 2013 relatif aux mesures de sûreté de l'Aviation Civile fixe les principes réglementaires de sûreté pour le contrôle d'accès aéroportuaire. Dans ce cadre la SA ARRG est tenu de collecter les données ci-dessous en vue de la délivrance des titres d'accès.</p> <p><u>Données collectées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - photo d'identité, nom marital, nom de jeune fille, prénom, sexe, couleur des yeux, couleur des cheveux, taille, date et lieu de naissance, pays et département de naissance, nationalité, adresse, nom et prénom du père, nom de jeune fille et prénom de la mère, copie document d'identité (passeport, CNI, titre de séjour, autorisation provisoire de travail, carte de résident, carte de séjour), fonction, type de contrat, niveau d'habilitation (secteurs sûreté, secteurs fonctionnels) <p>16.</p>	<p>Finalité du traitement : assurer la sécurité physique des biens et des personnes</p> <p>Base juridique : Intérêt légitime de la SA ARRG, obligation réglementaire.</p> <p>Destinataires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Service Sûreté de la SA ARRG - Services compétents de l'état : PAF, BGTA, DSAC <p>Durée de conservation : délai de validité du badge.</p> <p>Ces données sont hébergées dans les locaux de la SA ARRG et dans le SI de la DGAC.</p>

<p>Gestion administrative et financière de la convention</p>	<p>La SA ARRG collecte les données ci-dessous dans le but d'assurer la relation et la bonne exécution de la présente convention avec le Titulaire</p> <p>Données collectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - identité et coordonnées du/des contact(s) chez le sous-traitant 	<p>Finalité du traitement : assurer la gestion administrative et financière de la convention</p> <p>Base juridique : exécution de cette convention</p> <p>Destinataires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Directions Développement et Opérations Commerciales et Immobilières - Direction Finances - Les services ou directions pouvant être amenés à traiter des incidents liés au Titulaire <p>Durée de conservation : Les données seront conservées le temps de la relation contractuelle puis archivées conformément aux délais de conservation imposées en matière comptable et fiscale.</p> <p>Ces données sont hébergées dans les locaux de la SA ARRG, aucun transfert ou partage de données n'est opéré.</p>
--	---	---

Chapitre.2. CONDITIONS D'EXPLOITATION

Article 8. Conditions générales d'exploitation

8.1 Respect de l'environnement aéroportuaire

L'activité proposée doit se poursuivre dans des conditions telles qu'elle ne soit pas la source d'accidents ou de dommages aux biens de la SA ARRG, des usagers ou des tiers et qu'elle ne crée pas de risques d'insalubrité ou de gêne pour les usagers ou pour le bon fonctionnement des installations de l'aéroport.

L'exploitation ne devra pas avoir d'incidence sur la circulation des véhicules sur la plate-forme aéroportuaire.

Il est expressément précisé que l'autorisation consentie par la SA ARRG au Titulaire ne doit induire aucune contrainte de quelque nature que ce soit à son encontre, ni modifier ou gêner de quelque manière que ce soit le fonctionnement et les activités exercées sur l'emprise aéroportuaire.

Toutes installations, utilisations, exploitations des ouvrages de la SA ARRG par le Titulaire qui s'avèreraient contraires aux principes sus-évoqués, seraient susceptibles d'entraîner la révocation de son autorisation d'occupation dans les conditions prévues à l'Chapitre.7.Article 34 du présent contrat.

Ces modalités d'occupation trouveront à s'appliquer en tout état de cause, tant au stade de l'aménagement des installations et de l'installation des équipements que dans le cadre de leur exploitation et de leur entretien.

8.2 Personnel

Le Titulaire sera seule habilitée à recruter et plus généralement à gérer sous sa seule et entière responsabilité le personnel nécessaire à l'exécution du service qui lui est confié. Il assure seul l'organisation et le contrôle du travail de son personnel.

Le Titulaire s'engagera à appliquer les textes légaux et réglementaires en vigueur, en matière de Sécurité Sociale et législation du travail.

Le Titulaire s'engagera à se conformer aux dispositions :

- du décret du 20 février 1992 fixant les prescriptions particulières d'hygiène et sécurité applicable aux travaux effectués dans un établissement par le personnel d'entreprises extérieures (plan de prévention),
- de l'Arrêté du 21 décembre 2009 relatif aux règles sanitaires, aux activités de commerce de détail, d'entreposage et de transport.
- Au Règlement (CE) n°852/2004 du parlement européen et du conseil du 29 avril 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires, rectifié le 25 juin 2004, rectifié le 4 août 2007, dérogé par acte d'adhésion du 25 avril 2005, règlement CE/2074/2005 du 5 décembre 2005 et modifié par règlement CE/1019/2008 du 17 octobre 2008 et par règlement CE/219/2009 du 11 mars 2009 ;

- A toute réglementation nouvelle et subséquente.

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

Le Titulaire se conformera strictement à ses obligations le concernant, notamment en matière sociale, et en référence au non-emploi de travailleurs au noir ou de travailleurs clandestins.

Le Titulaire assume la responsabilité de la formation de son personnel et la charge du coût de cette formation.

Le Titulaire s'engage à transmettre à la SA ARRG les attestations correspondantes aux formations délivrées à son personnel.

Le personnel, en nombre suffisant, devra offrir toutes garanties de correction et avoir obligatoirement une maîtrise de la langue anglaise suffisante pour comprendre la clientèle étrangère et lui répondre.

Un système de permanence et d'astreinte sera mis en place de sorte qu'un responsable, représentant du Titulaire, soit toujours présent pendant les horaires d'ouverture ou qu'il puisse être joint, en dehors de ces horaires, par le biais d'un téléphone portable.

Si un employé du Titulaire est amené à quitter son poste, il doit être remplacé dans les plus brefs délais par une personne de compétence au moins équivalente.

Le Titulaire veillera à la tenue de son personnel et au respect par celui-ci des règles d'hygiène nécessaires à la préparation et au service des repas.

8.3 Tenues professionnelles

Le Titulaire doit doter son personnel de vêtements de travail et de protection, en bon état de propreté et appropriés à sa fonction. Le personnel devra porter, chaque jour, une tenue de travail propre et nette, conformément aux usages et à la réglementation.

Aucun agent ne sera admis s'il n'est pas revêtu de son vêtement de travail, s'il est démuné de son badge ou s'il se présente en tenue négligée.

Le Prestataire sera tenu de fournir des chaussures de sécurité à l'ensemble du personnel

[Cet article sera modifié lors de la phase de mise au point en fonction de l'offre finale retenue concernant ce sujet]

8.4 Horaires

Le Titulaire s'engage à respecter la grille horaire suivante :

.....

(A compléter à partir de la proposition du candidat)

Le Titulaire s'engage à mettre en place une signalétique claire, informant les clients des horaires d'ouverture et de fermeture. Cette signalétique sera soumise au Gestionnaire préalablement à son installation.

En raison du caractère permanent du trafic aérien, sauf autorisation expresse et écrite de la SA ARRG, les points de vente devront être ouverts à la clientèle tous les jours, y compris les dimanches et jours fériés, selon les horaires suivants :

CAPACITÉ DES AVIONS (nombre de passagers)	HEURE D'OUVERTURE
Supérieure à 250	de H/D - 2 h à H/D*
Comprise entre 100 et 250	de H/D - 2 h à H/D
Inférieure à 99	de H/D - 1 h à H/D

* H/D = heure de départ effective

Les horaires d'ouverture devront être adaptés aux programmes biannuels des vols dont le Titulaire sera tenu informé par la SA ARRG.

Toute fermeture exceptionnelle (par exemple pour cause d'inventaire) doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la SA ARRG.

Le Titulaire s'engage à mettre en place une signalétique claire, informant les clients des horaires d'ouverture et de fermeture. Cette signalétique sera soumise à la SA ARRG préalablement à son installation.

Le Titulaire s'engage, tout au long de la durée de son contrat, à ne pas interrompre ni diminuer, pour quelque raison et quelque durée que ce soit, la fourniture du service et ce dans un objectif de valorisation du domaine public.

Cette règle ne s'applique pas en cas de force majeure indépendante de l'entreprise (incendie, tremblement de terre, ...) rendant les locaux impropres à leur destination.

[Cet article sera modifié lors de la phase de mise au point en fonction de l'offre finale retenue concernant ce sujet]

Article 9. Conditions particulières d'exploitation

9.1 Prestations

9.1.1 Produits

Le Titulaire communique au service du Gestionnaire une liste détaillée de l'ensemble de son offre de prestations/commerciale, ainsi que la grille tarifaire correspondante.

Une attention toute particulière doit être portée par le Titulaire à la présentation, et à la qualité des produits/services.

[Cet article sera modifié lors de la phase de mise au point en fonction de l'offre finale retenue concernant ce sujet]

Le Titulaire est tenu de proposer une rotation, a minima, trimestrielle de son offre.

Toute modification de cette offre devra faire l'objet d'une information écrite auprès du Gestionnaire.

[Cet article sera modifié lors de la phase de mise au point en fonction de l'offre finale retenue concernant ce sujet]

9.2 Prix pratiqués et règlement des achats

9.2.1 Niveau et affichage des prix pratiqués

Le Titulaire sera tenu de se conformer à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 décembre 1998). L'ensemble des prix TTC ou HT des produits, devront être affichés en version bilingue français/anglais de manière permanente et apparente.

Le Titulaire devra communiquer ses listes de prix au Gestionnaire, 1 fois par trimestre, pour le 1^{er} janvier et toute variation devra faire l'objet d'une information écrite préalable auprès du Gestionnaire.

Les prix pratiqués ne devront pas dépasser de plus de **5 %** des prix pratiqués localement.

Le Titulaire devra appliquer une politique commerciale en matière de prix, propre à promouvoir les ventes. Il sera tenu de se conformer à la réglementation en vigueur et devra appliquer des prix conformes à ceux en usage dans la profession.

Le Titulaire s'engage à communiquer tous les prix de produits vendus dans son point de vente que le Gestionnaire pourrait être amené à lui demander.

9.2.2 Conditions de règlement des factures par les clients

Le Titulaire est tenu de respecter la législation en la matière. Il doit notamment porter à la connaissance de sa clientèle les conditions auxquelles il accepte le paiement par chèque ou cartes bancaires (affichage des logos des CB acceptés, affichages des seuils minimaux ou maximaux de montants acceptés dans le moyen de paiement considérés).

Le Titulaire s'engage à accepter au moins deux cartes de crédit parmi celles bénéficiant d'une réputation internationale ainsi que les Chèques Déjeuner, les Chèques Restaurant et les Tickets Restaurant.

9.3 Réclamation et suggestions des clients

Le Gestionnaire se réserve la faculté de recueillir, par tous procédés de son choix, les appréciations des clients du Titulaire et ce dans un objectif de valorisation du domaine public aéroportuaire. Pour ce faire, le Titulaire s'engage à transmettre au Gestionnaire toutes observations, réclamations ou suggestions présentées par écrit, par sa clientèle, qu'il pourra accompagner de toutes explications, justifications ou propositions utiles.

Le Gestionnaire, pour sa part, transmettra au Titulaire les réclamations écrites qui lui seront parvenues, et le Titulaire fournira sur celles-ci les explications qu'il jugera convenable d'apporter.

9.4 Approvisionnements – Vitrines et étalage

Afin de valoriser au mieux le domaine public et dans un objectif de préservation de celui-ci, le Titulaire mettra en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour assurer l'organisation de ses flux d'approvisionnement, qui devront garantir la bonne qualité de l'hygiène des denrées livrées. Par conséquent, les livreurs respectent eux aussi les règles d'hygiène lors du transport des denrées et de leurs manipulations.

Tous les approvisionnements et les livraisons de même que les manutentions et reprises d'emballages divers devront s'effectuer selon les consignes édictées par le Gestionnaire.

Le référencement des produits proposés à la vente par le Titulaire doit être conforme à l'activité autorisée telle que définie à l'Article 1, en refléter totalement l'étendue, et être cohérent avec le niveau de qualité et d'image de l'Aéroport.

Le Gestionnaire peut demander au Titulaire le référencement de marques ou produits spécifiques dans la limite de l'activité autorisée.

Le point de vente du Titulaire doit toujours être maintenu en parfait état de propreté et d'entretien et être organisé de manière à maximiser son attractivité commerciale.

Les surfaces réservées au Titulaire pour l'exercice de son activité commerciale sont strictement limitées à l'emprise de ses emplacements. En aucun cas, il ne pourra implanter, en dehors de ces limites, du matériel fixe ou mobile de présentation de ses produits sauf autorisation expresse et préalable du Gestionnaire.

Le Titulaire doit s'efforcer d'approvisionner son point de vente de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation :

- Les approvisionnements doivent être assurés en dehors des heures de pointe de trafic,
- En aucun cas, le Titulaire ne peut laisser séjourner des emballages dans les voies de circulation.

Le Titulaire sera tenu de respecter les procédures en vigueur sur l'aéroport et s'engage notamment à ne pas utiliser les voies de circulation publiques de l'aérogare aux heures d'ouverture, sauf sur accord préalable du Gestionnaire.

9.5 Signalisation et publicité

Le Titulaire doit respecter les dispositions de l'article 21 du CCCG en ce qui concerne l'affichage, la publicité, les enseignes sur ou dans les biens attribués.

Tout dispositif d'enseigne du Titulaire doit être conforme aux normes édictées par le Gestionnaire et dans tous les cas, recevoir son accord préalable et écrit (dimension, matériaux, couleurs).

Les publicités sur le lieu de vente n'ayant pas de rapport direct avec l'activité du Titulaire sont interdites sauf autorisation exceptionnelle du Gestionnaire. Toutes les publicités sur le lieu de vente ainsi que leurs supports doivent être soumis à l'accord du Gestionnaire préalablement à leur mise en place. Il en est de même pour leur modification.

Cette autorisation peut donner lieu à la perception d'une redevance par le Gestionnaire.

Les panneaux d'information concernant notamment les heures d'ouverture, les cartes et autres moyens de paiements acceptés devront être affichés à l'extérieur en version bilingue français/anglais, ils devront correspondre aux normes éventuellement édictées par le Gestionnaire et dans tous les cas, soumis à son accord préalable.

Par ailleurs les étiquettes manuscrites peu lisibles sont interdites. En cas d'affichage non conforme, celui-ci sera enlevé par le Gestionnaire aux frais et risques du Titulaire.

Article 10. Politique commerciale

Le Titulaire est tenu de proposer une offre attractive et dynamique de son point de vente pour valoriser le domaine public et assurer son attractivité.

La politique commerciale mise en œuvre par le Titulaire est conforme aux dispositions qui ont été préalablement définies par le Titulaire dans son offre et annexées à la présente convention en ANNEXE 8.

Les dispositions de politique commerciale définies dans l'offre de soumission du Titulaire et qui ne seraient pas modifiées par les termes de la présente convention sont considérées comme éléments contractuels que le Titulaire s'engage à respecter pendant toute la durée de son autorisation.

Les actions d'animation et de promotion devront intégrer une décoration du point de vente au moins trois fois par an selon un planning qui sera transmis à la SA ARRG pour information un mois avant :

- Une fois au moment des fêtes de fin d'année du 10 décembre au 15 janvier,
- Deux fois supplémentaires à la convenance du Titulaire.

Le Titulaire est tenu de proposer un programme de fidélisation à la clientèle hébergée de l'aéroport. Ce programme pourra être étendu à d'autre segment de clientèle selon la politique commerciale menée par le Titulaire.

[Cet article sera modifié lors de la phase de mise au point en fonction de l'offre finale retenue concernant ce sujet]

Article 11. Garantie de la qualité

11.1 Dispositions générales pour la garantie de la qualité

Le Titulaire s'engage à mettre en œuvre une démarche de qualité de service ayant pour objectif la satisfaction de la clientèle et l'application de la politique commerciale.

La démarche et les engagements du Titulaire en matière de qualité, les procédures et contrôle qu'il s'engage à mettre en œuvre pour s'assurer du respect de cette qualité, ont été définis par lui-même et sont repris en ANNEXE 7.

Un manuel des procédures garantissant la qualité devra être établi et soumis à l'agrément du Gestionnaire. Ce manuel devra être connu et suivi par le personnel du Titulaire et tenu à la disposition du Gestionnaire.

Le Gestionnaire pourra faire toute suggestion visant à l'amélioration de l'offre du Titulaire.

La SA ARRG pourra faire toute suggestion visant à l'amélioration de l'offre commerciale proposée par le Titulaire à ses clients, que celui-ci sera tenu d'examiner de bonne foi afin de maintenir une offre satisfaisante de service.

[Cet article sera modifié lors de la phase de mise au point en fonction de l'offre finale retenue concernant ce sujet]

Article 12. Entretien des installations

12.1 Conditions générales d'entretien des installations et équipements

L'entretien, les réparations et le nettoyage des locaux, des installations et emplacements mis à la disposition du Titulaire se feront dans les conditions définies aux articles 12 et 13 du CCCG ainsi que dans la Charte de l'Immobilier.

Le Titulaire assure, à ses frais, le nettoyage, l'entretien et la maintenance des terrains, des locaux, emplacements ou installations dont il a la charge, ainsi que leurs abords, et les éléments mobiliers, de manière à ce qu'ils soient toujours propres et en bon état de fonctionnement et qu'ils conviennent toujours parfaitement à l'usage auquel ils sont destinés.

Il lui appartient de contracter avec tout prestataire spécialisé pour assurer l'entretien régulier et la maintenance de ces installations et équipements. La SA ARRG se réserve la possibilité de demander au Titulaire copie de ces dispositions et/ou contrats de maintenance.

Le Titulaire s'interdira de constituer des stocks ou des dépôts de matériels usagés.

Tout problème constaté devra faire l'objet d'une intervention dans un délai inférieur à 24 heures ouvrables avec information aux services de la SA ARRG sur la nature du problème et sur la remise en état effective ou à venir.

La désinfection, la dératisation, la destruction des insectes incombent à ce titre au Titulaire. Toutefois, dans un souci d'efficacité, la SA ARRG se réserve le droit de coordonner certaines opérations si nécessaires.

En cas de carence du Titulaire, après une mise en demeure, la SA ARRG peut réaliser lui-même ou faire réaliser par un tiers les travaux, aménagements ou équipements nécessaires, ainsi que le nettoyage des locaux et installations attribuées au Titulaire : les frais correspondants seront supportés par le Titulaire sans contestation possible du coût engendré par une exécution d'office.

12.2 Prévention des risques en activité

Le Titulaire prend toutes les dispositions de manière à être conforme à l'ensemble des textes réglementaires qui lui sont applicables, notamment les règlements :

- en matière d'hygiène et sécurité alimentaire,
- de contrôles périodiques réglementaires (conformément au code du travail et au règlement de sécurité incendie relatif aux ERP),
- de stockage et utilisation de matières dangereuses,
- et plus généralement toute réglementation spécifique concernant son activité propre.

Le Titulaire communiquera systématiquement à la SA ARRG dans le mois qui suit leur production :

- une copie de chaque rapport de contrôle périodique réglementaire,
- une copie de chaque PV de visite de la Commission de Sécurité pour les ERP,
- une copie du récépissé de déclaration ou d'autorisation pour les ICPE.

Le Titulaire doit prendre les mesures de prévention et de sécurité qui s'imposent dans le cadre de l'emploi exercé.

Enfin, le Titulaire informera la SA ARRG de tout incident survenu dans ses installations ou aux abords.

Chapitre.3. CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Article 13. Etat des lieux d'entrée

Le Titulaire prend possession des emplacements et de leurs accessoires dans leurs états, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité en raison de cet état ou de l'exécution de quelques travaux préalables que ce soit, sauf accord particulier des parties.

Lors de la prise de possession des lieux par le Titulaire, un bornage, un état des lieux d'entrée et un inventaire des aménagements sont dressés contradictoirement entre un représentant de la SA ARRG et du Titulaire (ou son représentant) conformément à l'article 6 du CCCG.

Cet état des lieux contradictoire servira de base pour déterminer les travaux de remise en état chaque fois que les dégradations ne résulteront pas de la vétusté ou de l'utilisation normale des lieux.

Une fois l'état des lieux établi il sera annexé à la présente convention, en cas de désaccord sur les conditions d'élaborations de l'état des lieux il sera possible de faire intervenir un huissier de justice aux frais exclusifs du Titulaire.

Article 14. Nature et montant des travaux à réaliser

Le Titulaire réalise à ses frais et risques l'ensemble des investissements tels que décrit à l'Article 3.5. de la présente Convention.

Il réalisera *a minima* à ses frais les travaux et aménagements prévus dans son offre et dont le descriptif est annexé à la présente convention, dans un délai fixé dans l'Acte d'Engagement.

Le montant des travaux et aménagement ne pourra en tout état de cause être inférieur au montant minimal d'investissement fixé dans l'Acte d'Engagement.

Article 15. Délai d'exécution des travaux

Le calendrier définitif des travaux sera soumis à l'accord de la SA ARRG.

En cas de non-respect des plannings et des délais définitifs de réalisation, fixées dans l'Acte d'Engagement, le Titulaire supportera les pénalités de retard calculées conformément aux dispositions prévues à l'Article 31.

Article 16. Conditions générales d'exécution de travaux par le Titulaire

Les grands principes d'exécution des travaux sont exposés dans le Cahier des Prescriptions Techniques.). Ces documents sont communiqués à titre informatif afin que le Titulaire soit en mesure de prendre ses dispositions avant la phase travaux.

Tout aménagement, toute modification ou transformation des lieux attribués, toutes installations ou tous aménagements envisagés par le Titulaire doivent souscrire aux conditions fixées à l'article 14 du CCCG et notamment être soumis à l'accord préalable et écrit de la SA ARRG avant toute réalisation de travaux.

A cette fin, le Titulaire transmet systématiquement pour avis à la SA ARRG un projet comprenant le descriptif et le plan d'implantation de tout aménagement, modification ou transformation des emplacements attribués.

Le Titulaire procède à la réalisation des travaux par l'intermédiaire des entrepreneurs et installateurs de son choix, **sous réserve de l'agrément écrit préalable de la SA ARRG** des entreprises concernées et des devis, plans d'exécution et de détail. La SA ARRG peut demander au Titulaire de respecter un certain nombre de prescriptions spécifiques dont ce dernier doit tenir compte dans l'élaboration de son projet d'aménagement. Ces prescriptions architecturales seront précisées au Titulaire dès lors que la SA ARRG aura connaissance de son projet d'aménagement. Ces prescriptions sont nécessaires pour assurer et garantir la valorisation du domaine public.

L'avis donné par la SA ARRG sur les projets d'aménagement, d'installation, d'agencement et sur l'exécution des travaux effectués par le Titulaire ne saurait engager sa responsabilité, ses préposés et assureurs, tant à l'égard du Titulaire qu'à l'égard des tiers.

Le Titulaire reste, à l'égard de la SA ARRG, de ses assureurs, de l'État, et des tiers, responsable des dommages causés aux personnes et aux biens du fait de l'exécution de ces travaux.

Le Titulaire et ses entrepreneurs seront tenus de respecter les consignes qui leur seront données par les services compétents pour le fonctionnement des chantiers. Pendant le déroulement des travaux, la SA ARRG pourra effectuer des visites de contrôle sur les chantiers, chaque fois qu'elle l'estimera nécessaire, pour s'assurer de l'avancement et des conformités techniques et contractuelles des prestations réalisées par le Titulaire. La SA ARRG pourra être assistée par toutes personnes ou organismes de son choix.

Le Titulaire prend toutes les dispositions de manière à être conforme à l'ensemble des textes réglementaires qui lui sont applicables, notamment les règlements :

- d'Etablissement Recevant du Public (ERP),
- du Code du Travail.

L'espace aéroportuaire étant un ERP de 1ère catégorie, aucun aménagement ou modification ne pourront être effectués sans avoir au préalable transmis à la Direction Technique et à la Direction Sécurité de la SA ARRG, un dossier complet du projet d'aménagement qui sera accompagné du rapport d'un bureau de contrôle donnant son avis sur le projet complété par une notice de sécurité.

Le dossier sera ensuite transmis par le Titulaire à la mairie de Sainte-Marie pour instruction par la Commission de Sécurité ainsi que par la Commission d'Accessibilité.

Aucuns travaux d'aménagement ni de modification ne pourront commencer avant la réception de l'accord des deux commissions transmis par le Maire de la commune de Sainte-Marie. Un exemplaire de cet accord devra être transmis aux Directions Technique et Sécurité de la SA ARRG.

Article 17. Prévention des risques lors des travaux

Le Titulaire prendra en compte également toutes les consignes particulières de sécurité propres à l'aérodrome qui lui seront communiquées par la Direction Sécurité de la SA ARRG.

Dès lors que le Titulaire fait réaliser des travaux par un tiers, ce dernier devra se conformer au Décret n°92-158 du 20 février 1992 relatif à la réalisation des plans de prévention.

Le Titulaire s'engage à ne jamais réaliser de travaux par point chaud (soudure, découpe, ...) sans avoir préalablement rempli un permis de feu.

Le Titulaire devra supporter le coût des travaux de mise en conformité qui pourraient être imposés à son activité par toutes les réglementations applicables générales ou particulières.

Article 18. Contrôle par la SA ARRG des travaux réalisés par le Titulaire

D'une manière générale, le Titulaire s'engage à faciliter toutes inspections, tous contrôles, toutes surveillances que la SA ARRG jugerait utile d'exercer.

Pendant le déroulement de travaux, la SA ARRG pourra exécuter des visites de contrôle sur chantier, chaque fois qu'il l'estimera nécessaire, pour s'assurer de l'avancement et des conformités techniques et contractuelles des prestations réalisées par le Titulaire.

La SA ARRG se réserve le droit de faire visiter par ses agents ou organismes de son choix les lieux attribués et de prescrire les réparations et travaux de remise en état à effectuer. Le Titulaire ne pourra s'opposer à ces visites même si elles se déroulent en dehors des rendez-vous de chantier formalisés.

En cas de refus ou de retard dans l'exécution de ces réparations et travaux, et après mise en demeure par lettre recommandée, la SA ARRG a le droit de les faire exécuter aux frais et risques du Titulaire.

Lorsque les travaux sont achevés, le Titulaire doit mettre à disposition de la SA ARRG l'ensemble des documents de recollement nécessaires à la bonne connaissance des ouvrages réalisés et des réseaux divers (plan de détail de l'ensemble sur supports papier et informatique, descriptif de l'ensemble des installations, ...).

Article 19. Travaux réalisés par la SA ARRG

En cas d'exécution de travaux par la SA ARRG, le Titulaire devra souffrir, sans indemnité, toutes les servitudes actives et passives qui pourraient lui être imposées pour l'exécution de travaux sur l'aérodrome.

En dehors de ces hypothèses, les dispositions de l'article 15 du CCCG s'appliquent.

Chapitre.4. RESPONSABILITE ET ASSURANCES

Article 20. Protection de l'environnement

La SA ARRG s'est engagée dans la démarche AIRPORT CARBON ACCREDITATION de l'A.C.I. Europe. Afin que le Titulaire s'inscrive dans cette démarche utile à la valorisation du domaine public aéroportuaire celui-ci doit participer activement à la démarche engagée par la SA ARRG avec l'assistance des services en charge de l'Accreditation Carbon de la SA ARRG. Des réunions de concertation sont régulièrement organisées à cet effet.

Cette démarche a pour objet la diminution des gaz à effet de serre afin de maintenir une croissance carbone neutre. Le Titulaire s'engage à respecter cet engagement en adoptant des gestes écoresponsables vis-à-vis de ces consommations énergétiques. Cette démarche AIRPORT CARBON ACCREDITATION est notamment appuyée par la mise en place et le suivi d'un système de management de l'énergie (ISO 50 001).

Le Titulaire privilégiera les denrées dont le mode de production est le moins préjudiciable pour l'environnement, et organise sa logistique pour limiter les transports et la consommation d'énergie qu'ils induisent.

Le Titulaire devra notamment communiquer annuellement à la SA ARRG (Direction Développement Durable) toutes les données inhérentes à son activité sur l'aéroport, permettant d'établir la cartographie des émissions de gaz à effet de serre sur l'Aéroport de la Réunion Roland Garros. Les données communiquées par le Titulaire serviront au calcul global des émissions et ne seront pas communiquées isolément.

Le Titulaire conduira une démarche environnementale globale concernant les activités visées à l'Article 3. Les différents domaines repris ci-dessous seront particulièrement soumis à observation du Gestionnaire qui pourra effectuer inopinément des contrôles afin de s'assurer de la bonne application de ces dispositions.

20.1 Responsabilités du Titulaire

Le Titulaire reste seul responsable quant au respect des lois et règlements en vigueur en matière d'environnement. Toutes les réglementations en vigueur lui sont donc applicables. Il sera le seul responsable juridiquement en cas de problème inhérent à son activité. Les exigences environnementales doivent intervenir tout au long du processus de production en matière de consommation d'eau et d'énergie ainsi que pour le traitement des déchets.

20.2 Consommation des fluides

Le Titulaire s'engage à réduire sa consommation d'eau et d'énergie en procédant à des entretiens réguliers des installations et des équipements qui lui seraient attribués, en privilégiant les appareils économiques en eau et énergie et en adoptant un comportement éco responsable.

20.3 Traitement des effluents

L'aéroport est équipé d'une Station d'Épuration – STEP qui traite les eaux usées. Aucun déversement (eaux de lavage, eaux souillées ou chargées en hydrocarbure ou en solvant, huile usagées, graisses) n'est autorisé dans le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales sous peine de sanctions pouvant aller jusqu'à la résiliation. Tout déversement inhabituel, quel qu'il soit, dans le réseau d'eaux usées doit faire l'objet d'une demande et soumis à autorisation de l'exploitant de la station d'épuration.

20.4 Traitement des déchets

20.4.1 Dispositions générales sur le traitement des déchets

L'évacuation des déchets et emballages est effectuée par le Titulaire jusqu'aux endroits respectifs désignés par le Gestionnaire. Un accompagnement sera réalisé par le Gestionnaire lors du démarrage de l'activité du Titulaire pour lui indiquer les endroits désignés.

Le Titulaire a consenti de mutualiser les installations dédiées au stockage et à l'enlèvement des déchets liés à une partie de son exploitation.

En tant que « producteur de ses déchets » le Titulaire s'engage à respecter la réglementation en vigueur applicable à son activité et à s'acquitter des redevances correspondantes. De plus, il s'engage à respecter la politique et les dispositions particulières définies par la SA ARRG en matière de déchets solides et liquides (tri sélectif, rejets au réseau d'eaux usées, gestion des déchets dangereux), de manipulation et de stockage des matières susceptibles de présenter un risque quelconque.

En cas de doute, le Titulaire devra consulter la SA ARRG et son Directeur Développement Durable.

Le Titulaire s'engage à limiter la production de déchets, en mettant en œuvre les dispositions suivantes :

- Utiliser convenablement et systématiquement le tri sélectif,
- Privilégier à l'achat les produits dont les emballages se recyclent et/ou dont la biodégradabilité est reconnue,
- Choisir des matériels et équipements sans suremballage, en limitant notamment le recours aux emballages individuels.

Le Titulaire veillera à prendre toutes les mesures nécessaires en la matière, et se conformera aux règles fixées par l'Arrêté Préfectoral de la plateforme aéroportuaire.

Cet article sera amendé selon les dispositions qui seront retenues.

20.4.2 Traitement des déchets assimilables à des rebuts ménagers (y compris bureaux)

Ces déchets produits par le Titulaire devront être mis dans des sacs adaptés qui seront systématiquement fermés avant d'être transférés par le Titulaire dans les bacs roulants mis à sa disposition.

Le Titulaire n'est autorisé, sous réserve de paiement de la taxe correspondante, à déposer dans les poubelles gérées par la SA ARRG que les déchets de type « RECYCLABLE NON DANGEREUX » (à positionner dans les bacs jaunes) et « NON RECYCLABLE NON DANGEREUX » (à positionner dans les bacs gris).

Le Titulaire devra, impérativement, réaliser le tri de ses déchets (poubelles jaune/grise/verre) afin d'éliminer le maximum de déchets valorisables et de respecter la loi en vigueur.

Les déchets non dangereux suivront le cycle d'élimination en vigueur sur le Département.

Le Titulaire devra comptabiliser ou évaluer les volumes annuels ou le poids de déchets valorisables et non valorisables.

20.4.3 Traitement des encombrants

Les déchets volumineux de type palettes, grands cartons, éléments mécaniques, ferrailles, câbles et autres, ne sont pas admis dans les poubelles de la plateforme. Il sera de la responsabilité du Titulaire de les transporter à la déchetterie la plus proche ou de faire appel à une société spécialisée dans l'enlèvement de ce type de déchet.

La zone de stockage de palettes usagées est exclusivement réservée à la SA ARRG. En cas de non-respect de cette disposition, les contrevenants pourront faire l'objet de sanction (arrêté préfectoral).

20.4.4 Traitement des produits dangereux

Les déchets électriques et électroniques, ampoules usagées, huiles usagées, graisses, batterie, bidons de produits de nettoyage vides, chiffons souillés, autres déchets solides souillés, sont répertoriés « PRODUITS DANGEREUX », conformément à l'article R.541-8 du code de l'environnement.

Ces déchets ne seront pas admis dans les poubelles de la plateforme, ni à aucun autre endroit de stockage temporaire ou définitif.

Il est de la responsabilité du Titulaire de les transporter au centre de traitement adapté autorisé par la Préfecture ou de faire appel à une société spécialisée dans l'enlèvement des déchets dangereux. La SA ARRG pourra communiquer les coordonnées de ces entreprises sur simple demande.

En cas de production de déchets dangereux, le Titulaire devra prendre contact avec la SA ARRG afin de lui indiquer les actions mise en place pour le stockage et l'enlèvement des déchets (délais, prestataires retenus, système de rétention aux normes envisagées).

Le Titulaire devra être particulièrement attentif à la mise en application des normes en vigueur pour ce type de déchet.

Le *Registre Déchets* tenu par le Titulaire renseignera l'ensemble des Bordereaux de Suivi des Déchets (BDS) et devra être mis en place sur le site. Une copie de ces Bordereaux de Suivi des Déchets sera fournie pour information à la SA ARRG après réception du document par le Titulaire.

En cas de pollution accidentelle, le Titulaire devra alerter les services compétents de l'Aéroport de manière à permettre la mise en œuvre de toutes les mesures conservatoires ainsi que le nettoyage de l'espace endommagé, dans les plus brefs délais. Les numéros d'appel sont les suivants :

- Direction Développement Durable de la SA ARRG : 0262 48 17 47

Le Titulaire en supportera notamment les conséquences financières.

20.5 Gestion des ressources

Dans le cadre du processus d'amélioration continu de la gestion des ressources environnementales et du respect de la réglementation, la Direction Développement Durable organisera, à échéance régulière, des réunions Audit/Conseil afin d'assister le Titulaire dans sa politique environnementale (choix des consommables, gestion des déchets, etc.).

Le Titulaire s'engage à assister à ces séances de travail et à prendre en compte les recommandations émises. Il s'engage à mettre en œuvre, à ses frais, tous les équipements (poubelles, bacs, etc.), nécessaires à l'obligation réglementaire de tri, ainsi que toute la signalétique correspondante dans le but d'inciter et de faciliter le tri pour les clients et employés.

Le Titulaire s'engage à sensibiliser son personnel de manière systématique sur les pratiques de tri et les procédures de gestion de déchets sur le site aéroportuaire.

Enfin, le Titulaire s'engage à respecter et à appliquer toutes les procédures et réglementations en matière environnementale que le Gestionnaire établira et/ou fera évoluer sur la plateforme.

20.6 Manquement

Tout manquement ou constat de non-respect des consignes et des procédures (dépôts de déchets en dehors des zones dédiées, manquement à l'obligation du tri sélectif, non-respect de la procédure en cas de saturation des bornes enterrées, etc.) feront l'objet d'un constat établi sur la base d'une Fiche de Notification d'Incident – FNI (ANNEXE 14).

La première émission de la Fiche de Notification d'Incident donnera lieu à un rappel de consignes. A partir de la seconde émise dans la même année, l'autorisation peut être retirée sans indemnité sans préjudice de l'indemnisation des préjudices subis par le gestionnaire du fait de ces manquements.

Article 21. Responsabilité en cas de dommages

Aucune responsabilité ne pourra incomber à la SA ARRG, en raison de tout accident et dommage de toute nature qui pourrait survenir au cours de l'occupation, au personnel employé par le Titulaire ainsi qu'au matériel et aux aménagements dudit Titulaire, sauf en cas de faute lourde de la SA ARRG.

Article 22. Responsabilité du fait des tiers et des préposés du Titulaire

Le Titulaire sera personnellement responsable des accidents et dommages causés sur toute l'emprise de l'aérodrome, par son personnel ou par les tiers qu'il aura laissé entrer, sans préjudice de poursuites pénales qui pourraient être exercées contre ce personnel, ces tiers et contre lui-même.

Article 23. Assurance du Titulaire

Le Titulaire doit contracter toutes assurances garantissant toutes responsabilités lui incombant, notamment conformément aux articles 16 et 17 du CCCG.

Pour les travaux qu'il réalise, le Titulaire devra notamment souscrire ou faire souscrire par les entrepreneurs agissants pour son compte, des assurances suffisantes pour couvrir leur responsabilité contre les accidents et dommages de toute nature survenant du fait ou à l'occasion des travaux et garantir le Gestionnaire contre tout recours à ce sujet (vibrations, effondrements, détériorations, risques professionnels, ...).

Le Gestionnaire pourra obtenir du Titulaire, communication des polices souscrites afin de s'assurer qu'elles offrent des garanties suffisantes, ainsi que des certificats attestant qu'il est à jour des cotisations prévues par ses polices, et ce annuellement.

Article 24. Exonération de toute responsabilité de la SA ARRG

La SA ARRG est dégagée de toute responsabilité pour toutes disparitions ou toutes détériorations du matériel entreposé sur les terrains ou locaux donnés en occupation.

Conformément à l'article 16 du CCCG, aucune responsabilité ne pourra incomber à la SA ARRG, en raison de tout accident et dommage de toute nature qui pourrait survenir au cours de l'occupation, au personnel employé par le Titulaire ainsi qu'au matériel et aux aménagements dudit Titulaire, sauf en cas de faute lourde de la SA ARRG.

Chapitre.5. DISPOSITIONS FINANCIERES

Article 25. Charges assumées par le Titulaire

25.1 Charges d'exploitation du Titulaire

Le Titulaire assume l'ensemble des charges d'exploitation liées à l'activité objet de la présente Convention.

Conformément à l'article 25 du CCCG, les prestations de service à caractère privatif fournies par la SA ARRG au Titulaire ne sont pas comprises dans le montant des redevances.

Elles peuvent comprendre de manière non exhaustive :

- les fournitures d'eau, d'électricité,
- les abonnements et consommations d'unités de communication téléphoniques,
- les services informatiques managés,
- L'enlèvement et la gestion des déchets,
- le confort climatique,
- la désinsectisation,
- la dératisation,
- le nettoyage des vitres extérieures,
- Tout autres charges nécessaires au fonctionnement de l'activité et à la valorisation du domaine public

Elles sont à la charge du Titulaire et pourront être perçues par la SA ARRG suivant la grille tarifaire en vigueur, soit par constatation des consommations réalisées, soit par application d'un barème forfaitaire établi sur la base des sommes des puissances installées.

Il est d'autre part fait obligation au Titulaire d'accepter que le contrôle annuel des installations électriques auquel il doit être procédé conformément à la législation en vigueur, soit effectué par un organisme agréé choisi par la SA ARRG et que son coût soit à la charge du Titulaire.

Le Titulaire demeurera seul responsable de la vérification de ses factures. Il devra alerter la SA ARRG de tout élément anormal dans les délais prévus au guide tarifaire (voir réclamation).

En dehors de ces délais, le Titulaire ne pourra opposer à la SA AGGR aucune réclamation concernant les montants facturés ou les prestations effectuées. Les réclamations n'ont pas de caractère suspensif.

Le cas échéant, la SA ARRG transmettra la réclamation du Titulaire au prestataire de services ou organisme collecteur concerné, accompagnée de toute preuve fournie par le Titulaire.

25.2 Charges communes

Le Titulaire remboursera au à la SA ARRG les charges communes liées à son activité, dont notamment :

- Fluides,
- Electricité,
- Téléphonie,
- Gestion des déchets selon le plan en vigueur sur la plateforme.

Elles seront facturées sur une base forfaitaire susceptible de réajustement en fin d'année.

Les charges d'entretien des parties communes sont assumées par la SA ARRG et incluses dans la redevance domaniale.

25.3 Charges de personnel

Le Titulaire supportera toutes les charges liées à l'emploi de son personnel sur l'Aéroport de La Réunion Roland Garros et notamment les frais d'acquisition des titres d'accès en zone réservée (dans le cas où ces obligations seraient nécessaires), les places de stationnement sur les parkings et toute autre redevance ou tout frais à supporter du fait de l'activité de son personnel.

25.4 Charges fiscales et parafiscales

Conformément à l'article 26 du CCCG et quelle que soit la redevance à laquelle il est soumis, le Titulaire doit supporter seul la charge de tous les impôts, contributions et taxes quelconques, auxquels sont assujettis les installations mises à sa disposition.

Le cas échéant, le Titulaire devra notamment s'acquitter des redevances, taxes et impositions de toute natures liées à l'implantation des installations.

Par dérogation, seule la quote-part de la taxe foncière afférente aux emplacements occupés est réputée être incluse dans le montant des redevances versées par le Titulaire.

Article 26. Redevances versées par le Titulaire

26.1 Dispositions générales de la redevance domaniale

En contrepartie de l'autorisation d'occupation et d'activité accordée par la présente Convention, le Titulaire s'engage à verser à la SA ARRG pour les emplacements qui lui sont affectés privativement, une redevance annuelle, composée d'une redevance domaniale « part fixe » et d'une redevance domaniale « part variable ».

En cas de non-paiement des redevances, il sera fait application des dispositions de l'article 27 du CCCG à l'encontre du Titulaire.

26.2 Part fixe de la redevance domaniale

26.2.1 Définition et montant

Cette redevance correspond à la valeur locative de l'emprise physique de l'occupation.

La date de démarrage de la facturation de la part fixe de la redevance domaniale est fixée à la date de prise de possession des lieux.

Le montant de la redevance domaniale part fixe est calculé en fonction des emplacements mis à disposition, et du barème tarifaire en vigueur sur l'Aéroport de La Réunion Roland Garros pour les terrains, locaux, emplacements ou installations, tel que défini dans l'ANNEXE 1.

Le Titulaire est informé qu'en cas de modification des surfaces (après les travaux d'aménagement réalisés par lui, ou octroi d'emplacements supplémentaires à la demande du titulaire), la redevance domaniale part fixe sera recalculée sur la base des tarifs en vigueur sur l'aéroport, selon la nature des lieux occupés, et l'ANNEXE 1 sera révisée en conséquence de plein droit.

26.2.2 Modalités de révision

La part fixe de la redevance domaniale définie ci-dessus est liée à l'évolution de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) tel que publié trimestriellement par l'INSEE.

La révision annuelle se fera de manière automatique qu'à la hausse.

Son montant sera révisé chaque année au 1^{er} janvier selon la formule suivante :

$$R_n = R_o \times I_n / I_o$$

L'année de référence correspond à l'année de signature de la convention, et ne sera pas modifiée par la signature d'un avenant.

- **R_n** : représente le montant de la redevance domaniale part fixe en € H.T. pour l'année de révision
- **R_o** : représente le montant de la redevance domaniale part fixe en € H.T. tel que défini pour l'année de référence
- **I_n** : représente l'indice INSEE des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) en vigueur au second trimestre de l'année précédant l'année de révision
- **I_o** : représente l'indice INSEE des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) en vigueur au second trimestre de l'année précédant l'année de référence

26.2.3 Modalité de paiement de la part fixe de la redevance domaniale

La redevance est payable mensuellement d'avance.

La somme due est acquittée par virement bancaire, dans un délai maximum de 30 jours, à compter de la date de la facture correspondante.

En cas de retard, les dispositions visées à l'article 21 du CCCG s'appliquent de plein droit.

Le RIB de la SA ARRG est joint en ANNEXE 15.

26.3 Part variable de la redevance domaniale

26.3.1 Définition et montant

En contrepartie de l'autorisation d'occupation accordée par la présente convention, le Titulaire s'engage à verser à la SA ARRG, une part variable de la redevance domaniale correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le Titulaire dans le cadre de l'activité objet de la présente Convention.

Le montant de la part variable de la redevance domaniale est fixé dans l'Acte d'Engagement. Il est proportionnel au chiffre d'affaires annuel hors taxes du titulaire, tel que défini ci-dessous.

26.3.2 Date de démarrage de l'application de la redevance domaniale part variable

La date de démarrage de l'exploitation, à compter de laquelle le Titulaire sera soumis au paiement de la part variable de la redevance domaniale est fixée à la date du démarrage de l'exploitation commerciale.

26.3.3 Montant Minimum Garanti

Le montant de la part variable de la redevance ne pourra, en toute hypothèse, être inférieur au montant minimum garanti fixé dans l'Acte d'Engagement.

26.3.4 Définition du Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires devant être déclaré à la SA ARRG et servant d'assiette au calcul de la part variable de la redevance domaniale est la totalité du chiffre d'affaires hors-taxé comptabilisé réalisé par le Titulaire dans l'exercice de son activité autorisée sur l'Aéroport dans le cadre de la présente Convention sans aucune exception.

La notion de chiffre d'affaires à retenir est celle qui résulte de l'application du Plan comptable général français 2014 et des principes comptables généralement admis en France.

Tout versement au Titulaire fait par des tiers et pouvant s'apparenter, de quelque manière que ce soit, à la location d'un espace de vente doit impérativement être intégré au chiffre d'affaires présenté par le Titulaire.

26.3.5 Révision du minimum garanti

Le MMG de l'année de révision ne peut être inférieur au MMG de l'année précédente.

Le montant du minimum garanti fixé à l'Acte d'Engagement sera révisé annuellement par application de la formule ci-après :

$$T_n = T_0 \times \left(0,40 \times \frac{J_n}{J_0} + 0,60 \times \frac{K_n}{K_0} \right)$$

L'année de référence correspond à l'année de démarrage effective de l'exploitation commerciale et ne sera pas modifiée par la signature d'un avenant.

- **T_n** : représente le minimum garanti dû par le Titulaire en € H.T. au 1^{er} janvier de l'année de révision
- **T₀** : représente le minimum garanti dû par le Titulaire en € H.T. pour l'année de référence
- **J_n** : représente le trafic Passagers Départ + Arrivée (+ Transit) précédant l'année de révision
- **J₀** : représente le trafic Passagers Départ + Arrivée (+Transit) de l'année de référence
- **K_n** : représente l'indice INSEE des prix à la consommation hors tabac à la Réunion en vigueur en juin de l'année précédant l'année de révision
- **K₀** : représente l'indice INSEE des prix à la consommation hors tabac à la Réunion en vigueur en juin de l'année précédant l'année de référence

Le MMG de l'année de révision ne peut être inférieur au MMG de l'année précédente.

26.3.6 Modalités de paiement de la part variable de la redevance domaniale

La facturation de la redevance domaniale part variable sera établit mensuellement sur la base de la déclaration de chiffre d'affaires (CA) réalisé mensuellement, et transmis en M+1, avant le 5^{ème} jour ouvré du mois suivant. La transmission des CA se fera selon les indications de l'Annexe 6.

En cas de non-respect de la date de transmission de votre déclaration de CA réalisé mensuellement, des pénalités contractuelles seront applicables.

Un calcul *prorata temporis* est également réalisé pour les mois d'exploitation incomplets qui sont définis comme étant les mois ou le Titulaire n'a pas pu exercer son activité pour des raisons qui ne lui sont pas imputables.

Les sommes dues sont acquittées chèque bancaire barré établi au nom du Gestionnaire, au 74, avenue Roland Garros – Aérogare Passagers – 97438 Sainte-Marie, ou par virement bancaire, dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de la facture correspondante.

En cas de retard, les dispositions visées à l'article 21 du CCCG s'appliquent de plein droit.

26.4 Redevance pour les campagnes promotionnelles

26.4.1 Fixation du montant de la redevance pour les campagnes promotionnelles

Le Titulaire a pour obligation de participer aux campagnes promotionnelles liées à la valorisation des commerces et services qui seront menées par l'Aéroport de La Réunion Roland Garros, dans la limite de **0,5 % de son Chiffre d'affaires annuel** tel que défini à l'Article 26.3.4 Date de démarrage de l'application de la redevance pour les campagnes promotionnelles

La facturation de la redevance pour les campagnes promotionnelles sera mise en œuvre à compter de la date du démarrage de l'exploitation commerciale soit dès la première ouverture à la clientèle.

26.4.2 Modalités de paiement de la redevance pour les campagnes promotionnelles

La redevance pour les campagnes promotionnelles sera établie mensuellement sur la base de la déclaration de chiffre d'affaires (CA) réalisé mensuellement, et transmis en M+1, avant le 4^{ème} jour ouvré du mois suivant. La transmission des CA se fera selon les indications de l'Annexe 6.

Un calcul *pro rata temporis* est également réalisé pour les mois d'exploitation incomplets.

Article 27. Dépôt de garantie

Afin de garantir l'ensemble des obligations du Titulaire, et notamment ses obligations de travaux et d'entier paiement des différentes redevances, le Titulaire fournira, le jour de la signature de la présente convention, une garantie pour un montant correspondant à 25 % du minimum garanti.

Cette garantie couvrira la durée du présent contrat.

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

Cette garantie prend la forme d'une garantie bancaire à première demande délivrée par un établissement de crédit de premier rang ou d'un dépôt de garantie non productive d'intérêt.

Cette garantie ne pourra être mise en jeu que dans les cas suivants :

- Couvrir les pénalités et redevances dues par le Titulaire, en application des présentes ;
- Couvrir les travaux qui pourraient être exécutés d'office par la SA ARRG ;
- Couvrir, de manière générale toutes conséquences financières imputables à un défaut de réalisation des obligations prévues au contrat.
- En cas de mobilisation de cette garantie, notamment par un dépôt de garantie, celle-ci devra être intégralement reconstituée dans un délai de 1 mois.

À l'expiration de la convention ou si elle prenait fin avant le terme prévu pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie serait restitué au Titulaire dans un délai maximal de 3 mois à compter du jour de l'établissement de l'état des lieux contradictoire de restitution des biens occupés, déduction faite de toutes les sommes restants dues au gestionnaire.

Article 28. Obligations comptables générales

Le Titulaire doit tenir sa comptabilité conformément au Plan comptable général 2014 à jour de toutes ses modifications et se soumettre à toute évolution de la réglementation en la matière. Il doit impérativement tenir une comptabilité autonome pour son activité exercée sur l'Aéroport de La Réunion Roland Garros.

Le Titulaire doit mettre en place des procédures et un système de contrôle interne garantissant notamment l'exhaustivité de l'enregistrement comptable des opérations de vente et de prestations de service réalisées sur le domaine aéroportuaire.

Pour toutes les immobilisations affectées à l'exploitation, le Titulaire devra pratiquer un amortissement comptable de caducité sur le terme normal de la présente convention.

Si le Titulaire ne respecte pas les obligations comptables susmentionnées, il sera tenu de verser à la SA ARRG une pénalité représentant une majoration de deux points du taux de la part variable de la redevance.

Article 29. Modalité de déclaration du chiffre d'affaires

En vue de l'établissement de la facturation de la redevance prévue à l'article 26.3 de la présente Convention et pour permettre à la SA ARRG de disposer d'éléments sur l'évolution de l'activité liée à la présente autorisation, le Titulaire est tenu d'établir et de lui transmettre, par écrit, sous forme de relevé daté, signé, portant le cachet de l'entreprise :

- **Dans les 5 jours suivant la fin de chaque mois**, le relevé mensuel de chiffres d'affaires hors taxes réalisés le mois précédent, ainsi que le nombre de clients enregistrés durant la même période.
- **Au plus tard au 31 mars de chaque nouvelle année**, un état récapitulatif des chiffres d'affaires annuels de l'année passée, certifié conforme par le Commissaire aux comptes ou l'Expert-comptable de la société du Titulaire, ou à défaut, certifiés conformes par le Titulaire.
- **Avant le 30 septembre**, les bilans, comptes de résultats et annexes, de l'année précédente, certifiés conformes par son Commissaire aux comptes ou à défaut, certifiés conformes par le Titulaire, ainsi que les liasses fiscales de l'exercice de l'année précédente.
- **En fin d'autorisation**, de la même façon et dans les mêmes conditions, un état récapitulatif des chiffres d'affaires réalisés.

En cas de retard dans ses déclarations de chiffres d'affaires, le Titulaire s'expose aux pénalités prévues à l'article 32.2

Un modèle de déclaration faisant état des ventilations actuellement demandées au Titulaire est annexé à la présente Convention (ANNEXE 6). Il devra être impérativement utilisé par le Titulaire pour ses déclarations d'activités.

La SA ARRG se réserve le droit de réviser à tout moment la présentation de ce formulaire de déclaration.

Le Titulaire pourra transmettre les informations demandées par courrier électronique à condition que des relevés datés, signés et portant le cachet de la société du Titulaire viennent confirmer sous forme écrite ces informations.

Le Titulaire s'engage à communiquer, sur demande, tout autre élément statistique relatif à son activité sur le domaine aéroportuaire.

Chapitre.6. CONTROLES ET SANCTIONS

Article 30. Contrôles et sanctions liés à l'exploitation

30.1 Contrôle de l'application des clauses de la convention

A minima, le Titulaire effectuera une enquête de satisfaction annuelle auprès des usagers. Afin d'obtenir un résultat constructif, les enquêtes devront être soumises à l'ensemble des convives, qu'il conviendra de convaincre pour une réponse objective afin d'assurer la pérennité de la qualité.

Des critères tels que l'accueil du convive, la qualité dans l'assiette ou l'hygiène, etc. seront définis par le Titulaire. Ces critères, notés indépendamment, permettront de mener des actions si nécessaire.

Le Prestataire s'engage à ce que le taux de retour de l'enquête de satisfaction soit au moins égal à 60% de la population cible. Les résultats de l'enquête de satisfaction devront faire apparaître un taux de satisfaction supérieur ou égal à 75%.

Tout taux de satisfaction inférieur ou égal à 75% impliquera un plan de redressement sur une durée de 3 (trois) mois, établi par le Titulaire et approuvé par le Gestionnaire.

Au terme du plan de redressement, une seconde enquête sera lancée.

Si, au terme de l'application du plan de redressement, la prestation ne donne toujours pas satisfaction, le Gestionnaire se réserve le droit de mettre un terme au Contrat avec un préavis ramené à 1 mois.

Par ailleurs, le Gestionnaire se réserve le droit d'auditer et de faire contrôler les procédures d'hygiène et de maintenance par un consultant extérieur.

La SA ARRG se réserve le droit de contrôler le respect des exigences de la convention et de ses annexes. Ces contrôles pourront être exercés à tout moment et par tous procédés de son choix (enquêtes diverses, visites « client mystère », contrôle postérieur à une réclamation, ...).

Suite à ces contrôles, si des manquements ou non respects à une ou plusieurs de ces exigences sont constatés :

- Un rapport écrit sera envoyé au Titulaire, en recommandé avec accusé de réception, mettant le Titulaire en demeure de se conformer à la ou aux exigences(s) non respectée(s) dans un délai maximal de 15 jours à compter de la réception du document.
- Les manquements constatés seront consignés et suivis et pourront donner lieu le cas échéant à des sanctions telles que définies à l'Article 30

La notation minimum qualité à obtenir sur les visites mystères sous peine de pénalités est de 9/10.

30.2 Contrôle Qualité

La SA ARRG se réserve le droit d'effectuer un audit Qualité à chaque fois que cela lui semblera nécessaire et ce afin de valoriser le domaine public. Les résultats de ces audits et enquêtes seront communiqués au Titulaire par écrit.

Cet audit, mené soit par un groupe d'évaluation qualité *ad hoc*, soit par un prestataire externe permettra d'évaluer la qualité de service.

(Cet article sera amendé en fonction de l'offre finale retenue, le Titulaire devra indiquer les dispositions prises pour atteindre ses objectifs Qualité (liste non-exhaustive) :

- Goût / Odorat
- Appétence
- Variété
- Origine des Denrées utilisées
- Etc.

Une grille de suivi « Qualité » est citée en annexe 16, cette grille est un outil de suivi de la Qualité dans son ensemble.

30.3 Application des sanctions

Sans préjudice des autres sanctions prévues par la présente convention, des pénalités pourront être appliquées en cas de :

- non-respect des exigences de la convention (générales, d'exploitation et de qualité)
- absence d'explication satisfaisante du Titulaire suite à une réclamation écrite d'un client transmise à la SA ARRG
- non-respect des engagements formulés dans l'offre du candidat
- retard non justifié dans la transmission des informations prévues dans la présente convention

Pénalité	Montant par manquement	Principe
Catégorie A	850 Euros HT	<ul style="list-style-type: none"> après une relance écrite précisant la date d'application de la pénalité (échéance + 8 jours minimum), si la relance est restée sans effet
Catégorie B	1 % du minimum garanti annuel	<ul style="list-style-type: none"> après une pénalité de catégorie A restée sans effet au terme du délai indiqué pour le manquement correspondant avec une relance par téléphone et par courrier avec Accusé de réception précisant la date d'application de la pénalité (date du 1^{er} courrier LRAR + 15 jours minimum), si la nouvelle relance est restée sans effet
Catégorie C	Révocation de la convention d'AOT	<ul style="list-style-type: none"> prononcée par le Gestionnaire, suite à l'absence de régularisation vis-à-vis des exigences de la convention et après au moins 3 pénalités de catégorie B

Article 31. Contrôles et sanctions liés aux travaux et aménagements à réaliser par le Titulaire

31.1 Contrôle du montant des travaux réalisés

Le Titulaire est tenu de réaliser les aménagements prévus dans son offre pour un montant au moins égal au minimum fixé à l'Acte d'Engagement (annexe 1).

A l'issue des travaux réalisés par le Titulaire, celui-ci doit transmettre, dans un délai maximal de 3 mois à compter de la date de leur mise en service, les factures acquittées relatives au coût de réalisation des dits investissements.

En retour, la SA ARRG se prononcera sur :

- La nature et le montant des investissements qu'il accepte de prendre en compte au titre du calcul de l'indemnité telle que définie à l'article 29 du CCCG.
- Les modalités d'amortissement desdits investissements (sachant que la période d'amortissement n'excède pas la date d'expiration de l'autorisation d'occupation accordée par la présente convention).

Les travaux ne pourront être considérés comme achevés tant que le montant d'investissement minimal fixé à l'Acte d'Engagement n'aura pas été atteint.

L'ensemble de ces informations sera alors annexé par avenant à la présente convention.

Si le Titulaire ne fournit pas à la SA ARRG, dans le délai prescrit, les justificatifs nécessaires à l'établissement de l'avenant, **aucune indemnité ne lui sera due en cas de résiliation.**

Passé le délai fixé dans l'Acte d'Engagement, il en résultera la possibilité de l'application des pénalités prévues à l'article ci-après.

31.2 Sanction en cas de retard dans l'exécution des travaux

Le Titulaire est tenu de réaliser les aménagements prévus dans son offre dans le délai prévu à l'Acte d'Engagement.

En cas de retard dans l'achèvement des travaux prévus par le Titulaire, sauf en cas de force majeure ou de jours d'intempéries ou de retards imputables à l'administration ou à la SA ARRG, le Titulaire fera l'objet d'une pénalité égale à **950 €/HT** par jour de retard.

Le Titulaire devra prendre à sa charge l'intégralité de tous les frais qui seraient engendrés par ces retards.

Cette pénalité financière sera prélevée sur le dépôt de garantie versé par le Titulaire, sans que le Titulaire ne puisse s'y opposer.

Article 32. Contrôles et sanctions liés aux dispositions financières

32.1 Audit des comptes

Le Titulaire devra se prêter à toutes les vérifications et expertises jugées nécessaires pour assurer la régularité de ses comptes.

Compte tenu du mode de calcul de la redevance, le Titulaire autorise la SA ARRG à effectuer périodiquement lui-même ou par un cabinet externe, un audit comptable et financier complet de ses activités dont les objectifs seront les suivants :

- Certification des déclarations de chiffre d'affaires adressées à la SA ARRG,
- Contrôle de l'exactitude et de l'exhaustivité de la facturation des redevances,
- Analyse de la rentabilité des activités.

Dans le cas d'audits, les objectifs essentiels sont les suivants :

- Le contrôle des déclarations des chiffres d'affaires adressées à la SA ARRG pour lui permettre la facturation de la part variable de redevance. Ce contrôle comportera une évaluation de la fiabilité du contrôle interne, notamment des procédures de vente, afin de juger de l'exactitude et de l'exhaustivité des déclarations de chiffre d'affaires fournies,
- L'analyse de l'activité et de la bonne exécution des obligations contractuelles du Titulaire,
- La vérification du bien-fondé des charges,
- L'analyse de la rentabilité des activités de l'exploitant sur l'aéroport.

Le Titulaire sera informé du lancement d'une mission d'audit au moins 1 mois avant son début effectif. Lors d'un premier rendez-vous, les objectifs de la mission lui seront communiqués.

Afin d'assurer le bon déroulement des missions d'audit, le Titulaire s'engage à mettre à la disposition des auditeurs les documents comptables, analytiques, financiers, fiscaux juridiques et sociaux relatifs à ses activités et à fournir toutes explications de nature à faciliter leur compréhension.

Si l'audit ne révèle **aucune** anomalie, son coût est à la charge de la SA ARRG.

En cas de constat de manque de fiabilité du système comptable et/ou d'erreurs dans les déclarations de chiffres d'affaires servant d'assiette à la facturation de la part variable de la redevance, les frais d'audit sont à la charge de la SA ARRG, sauf en cas de constat d'erreur dans les déclarations de chiffres d'affaires du Titulaire au détriment de la SA ARRG pour un montant supérieur à 5% sur la période auditée. Dans ce cas, les frais seront à la charge du Titulaire et des intérêts de retard pourront être ajoutés au remboursement du montant restant dû.

32.2 Défaut dans la déclaration du chiffre d'affaires

32.2.1 Retard de déclaration du chiffre d'affaires

En cas de défaut de déclaration du chiffre d'affaires dans les délais impartis, le Gestionnaire se réserve la possibilité de facturer un acompte de la part variable de la redevance domaniale assis sur le plus élevé des montants suivants :

- chiffre d'affaires du même mois de l'année précédente majoré de 10 %,
- chiffre d'affaires ayant servi d'assiette le mois précédent majoré de 10 %.

Cet acompte restera acquis à la SA ARRG même en cas de régularisation ultérieure de déclaration du chiffre d'affaires considéré par le Titulaire.

En tout état de cause, le montant annuel de la redevance sera celui résultant de l'application des modalités de calcul fixées à l'Article 29.

32.2.2 Déclarations inexactes du chiffre d'affaires

En application de l'article 27 du CCCG, toute déclaration de chiffre d'affaires inexacte, tous agissements ayant pour résultat de fausser l'assiette de la redevance variable telle que définie dans la présente Convention, donnera lieu au versement par le Titulaire, à titre d'évaluation forfaitaire du préjudice subi par la SA ARRG, d'un ajustement dont le montant sera notifié au Titulaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dès réception de cette lettre, le Titulaire bénéficiera d'un délai de 8 jours pour s'acquitter de cette somme sous peine de quoi, la résiliation de la présente convention pourra être prononcée à ses torts exclusifs.

32.3 Retard de paiement des redevances dues par le Titulaire

En cas de retard de paiement des redevances ou tout autre cas mentionné dans le CCCG, les dispositions des articles 21 du CCCG s'appliquent.

32.4 Autres pénalités de retard

Les pénalités seront appliquées conformément aux cas prévus à l'article 23 du CCCG.

Chapitre.7. EXPIRATION DE LA CONVENTION

Article 33. Retrait de l'autorisation pour motif d'intérêt général

Nonobstant la durée prévue à Article 2 de la présente convention, et étant observé que la domanialité publique du terrain s'oppose à ce que les occupants puissent invoquer à leur profit l'application des dispositions législatives régissant notamment les baux agricoles, les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel ou d'habitation, les autorisations peuvent toujours être retirées, en totalité ou en partie, si l'intérêt général l'exige.

Dans ce cas, l'article 29 du CCCG s'applique.

En aucun cas les durées d'amortissement à prendre en compte pour le calcul d'une éventuelle indemnité, ne dépasseront le terme de la présente convention, l'amortissement de caducité s'imposant au Titulaire.

En aucun cas les dépenses nécessaires au bon entretien des ouvrages et installations ne pourront faire l'objet d'une indemnisation de la part de la SA ARRG.

Il aura alors droit à l'indemnisation des investissements consentis qui n'auraient pas été amortis.

Les éléments financiers éventuellement pris en compte sont ceux fournis conformément à l'Article 3.5 de la présente convention.

Le Titulaire devra être averti deux mois au préalable par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 34. Révocation de l'autorisation pour inexécution des conditions

34.1 Retrait à titre de sanction

La présente autorisation peut être révoquée d'office dans les conditions prévues à l'article 27 du CCCG.

Toute installation, utilisation, exploitation des biens de la SA ARRG par le Titulaire qui s'avérerait contraire aux principes sus-évoqués pourra entraîner la révocation unilatérale de son autorisation d'occupation et ce, sans que le Titulaire ne puisse prétendre à aucune indemnité à quelque titre que ce soit.

Outre les cas prévus à l'article 27 du CCCG et faute, par le Titulaire, de se conformer à l'une quelconque des conditions générales ou particulières de la présente convention, notamment :

- en cas de non-réalisation des travaux prévus au-delà de 3 mois après le délai fixé à l'Acte d'Engagement à compter de la date de mise à disposition des emplacements,
- en cas de non-respect de la réglementation applicable,
- en cas d'inactivité pendant une durée de 1 mois,
- en cas de non-paiement des redevances dues à la SA ARRG tel que prévue à l'article 25.

L'autorisation peut être révoquée, un mois après une mise en demeure par simple lettre recommandée restée sans effet.

34.2 Clauses spéciales de résiliation

En complément des dispositions visées à l'article 28 du CCCG, il est expressément stipulé que tout changement de l'enseigne commerciale, sans agrément préalable de la SA ARRG, entraînera la résiliation automatique de la convention.

Article 35. Résiliation

La présente autorisation peut être résiliée dans les conditions et pour les motifs prévus à l'article 30 du CCCG.

La résiliation est prononcée par décision de la SA ARRG dès que l'évènement qui motive cette mesure parvient à sa connaissance.

Article 36. Renonciation

La présente autorisation peut faire l'objet d'une renonciation de la part du Titulaire dans les conditions prévues à l'article 28 du CCCG.

Dans le cas où le Titulaire aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des installations avant l'expiration de la présente convention, il pourra renoncer à celle-ci en notifiant, moyennant un préavis de trois mois, sa décision par lettre recommandée adressée à la SA ARRG.

La renonciation ne donne droit au paiement d'aucune indemnité. Les redevances payées d'avance par le Titulaire resteront acquises sans préjudice de droit pour ce dernier de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

Article 37. Sort des installations à l'expiration de la convention

37.1 Etat des lieux de sortie

À l'issue de la présente convention, un état des lieux de sortie, complété par un inventaire, sera dressé lors du départ du Titulaire.

Dans l'hypothèse où le Titulaire modifierait l'état des emplacements, il doit les remettre en bon état et aux normes en vigueur avant de les restituer.

Il en sera de même en cas de modification, à la demande du Titulaire, de la consistance des emplacements ou des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou mobiles de matériel ou de mobilier.

Dans ce cas, il pourra être demandé au Titulaire de remettre les emplacements ou les lieux dans leur état initial, aux frais du titulaire.

Tous les travaux de remise en état correspondants seront normalement effectués, avec l'accord préalable et écrit de la SA ARRG, par les soins et aux frais du Titulaire.

Suivant leur nature, ces travaux peuvent être effectués par la SA ARRG, par décision de celui-ci et aux frais du Titulaire.

Dans le cas où le Titulaire ne se soumettrait pas de lui-même à l'état des lieux de libération des lieux, un état des lieux par acte d'huissier est réalisé, aux frais du Titulaire.

37.2 Reprise des biens et évacuation des lieux

Tous les aménagements réalisés par le Titulaire sont soumis aux dispositions des articles 30 et 31 du CCCG.

Sauf demande expresse de la SA ARRG, à la fin de l'autorisation, les nouveaux équipements, les aménagements particuliers mobiles et installations diverses nécessaires à l'exploitation, financés par le Titulaire, resteront sa propriété et il fera son affaire de leur enlèvement et des remises en état nécessaires

A défaut pour le Titulaire d'avoir repris ces éléments mobiles dans un délai de 4 semaines à dater de la fin de l'autorisation, la SA ARRG pourra les faire débarrasser d'office, aux frais et risques du Titulaire, ou les intégrer dans le patrimoine de la concession, sans que le Titulaire ne puisse prétendre à aucune indemnisation.

Article 38. Renouvellement de la convention

En cas d'expiration de la présente convention, quelle qu'en soit la cause, ni la circonstance que l'occupant ait pu se maintenir sur le domaine public aéroportuaire par tolérance de la SA ARRG, ni le fait qu'il ait été invité à acquitter les sommes dues afférentes aux espaces occupés sans titre ne peuvent valoir droit au renouvellement de la convention ou maintien dans les lieux.

Chapitre.8. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 39. Compétence juridictionnelle

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

Article 40. Confidentialité

Le Titulaire s'interdit formellement de diffuser à quiconque pendant la durée de ses relations avec la SA ARRG, ainsi qu'à leur expiration pour quelque cause que ce soit, toutes informations concernant le Gestionnaire dont il pourrait avoir connaissance.

Le Titulaire s'engage à faire respecter cette interdiction par tous ses collaborateurs et généralement toutes les personnes qui interviendront en exécution de la présente Convention. Pour ce faire, le Titulaire s'engage à prendre toutes les précautions pour prévenir tous risques de divulgations desdites informations.

Article 41. Notification

Toutes les notifications, communication ou mises en demeure prévues à la présente Convention seront faites par lettre avec accusé de réception ou encore par tout autre moyen permettant d'assurer la preuve tant de sa réception par son destinataire que de la date de réception, tous délais prévus aux présentes courant à compter de cette date de réception.

Sauf si une disposition spéciale prévoit une autre adresse, toutes les notifications, communications ou mises en demeure prévues à la présente convention seront faites à l'adresse à laquelle les parties font élection de domicile conformément à l'Article 42

Article 42. Election de domicile du Titulaire

Pour l'exécution de la présente autorisation, les parties font élection de domicile à :

- Pour la SA ARRG :
74 Avenue Roland Garros
Aérogare Passagers
97438 Sainte Marie

- Pour le Titulaire :

[Cet article sera modifié lors de la phase de mise au point en fonction de l'offre finale retenue concernant ce sujet]

Article 43. Pièces contractuelles

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

1. Cahier des Prescriptions Techniques Aménagement des Cellules Commerciales
2. Base tarifaire de référence de la part fixe de la redevance domaniale
3. Tableau d'amortissement des investissements
4. Situations et désignation des emplacements exploités par le Titulaire - [A ajuster en phase de mise au point]
5. Etat des lieux initial – [Réalisé dans les conditions de la présente convention]
6. Modèle de Déclaration du chiffre d'affaires
7. Programme et engagements en matière de Qualité
8. Politique Commerciale du Titulaire – [A intégrer en phase de mise au point]
9. Description du projet architectural du Titulaire - [A intégrer en phase de mise au point]
10. Dépôt de garantie - [A fournir par le candidat]
11. Le Cahier des Clauses et Conditions Générales, édition 2011
12. La Charte de l'Immobilier
13. Modalités d'entreposage des produits inflammables
14. Fiche de Notification d'Incident – FNI
15. Grille de Suivi Qualité

Pour le Titulaire,

Pour la SA ARRG,

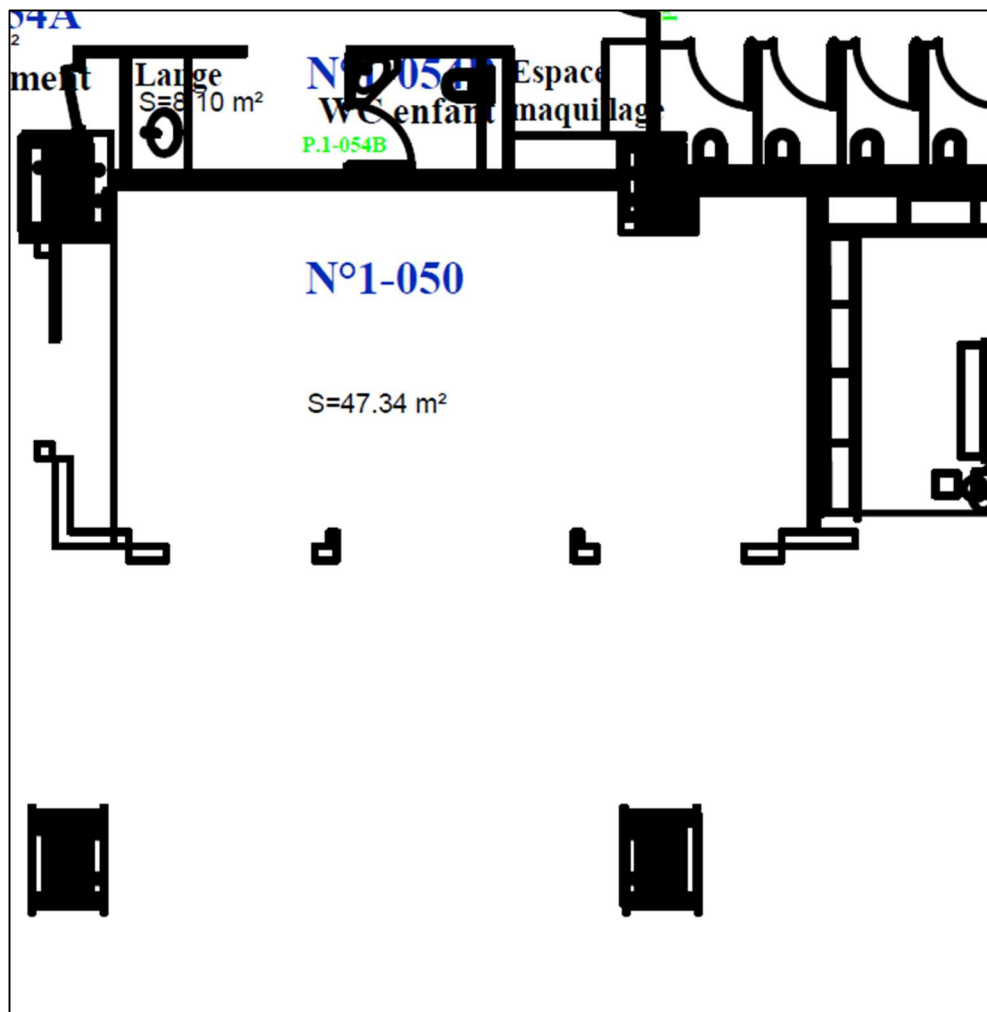
ANNEXE 1. Cahier des Prescriptions Techniques Aménagement des Cellules Commerciales

PROJET

ANNEXE 2. Base tarifaire de référence

ANNEXE 1 Base Tarifaire de référence

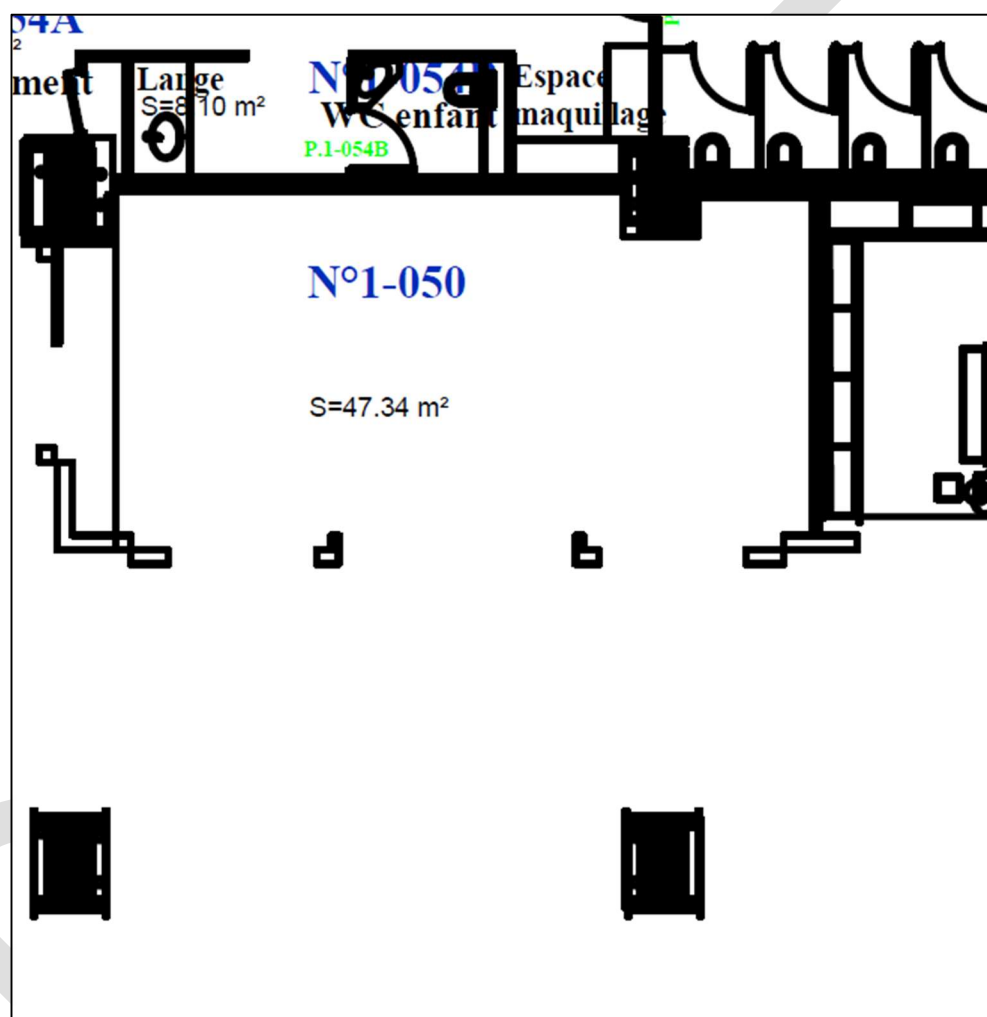
REDEVANCE DOMANIALE PART FIXE (hors charges)						
Emplacement	Surface m²	Référence		Prix € HT/m²/an année 2026	Montant annuel en € HT	Observations
		ILAT	Indice			
Aérogare passagers Niveau 2- Boutique: n°1-050 Code tarif : C01 APAX01	47,34	T2 2025	137,15	396,01 €	18 747,11 €	Démarrage Facturation à compter de l'état des lieux d'entrée
TOTAL SURFACE	47,34	TOTAL ANNUEL €HT			18 747,11 €	
REDEVANCES DOMANIALES Part Variable						
						Minimum garantie
REDEVANCE PROMOTIONNELLE						
Redevance sur les campagnes promotionnelles :		0,5 % du CA annuel				
DEPOT DE GARANTIE						
Correspond à 25 % du montant minimum garanti						



ANNEXE 3. Tableau d'amortissement des investissements du Titulaire

PROJET

ANNEXE 4. Situations et désignation de l'emplacement exploité par le Titulaire



PROJET

ANNEXE 5. Etat des lieux initial

PROJET

ANNEXE 6. Modèle de Déclaration du chiffre d'affaires

Les CA devront être transmis, via le site extranet de la SA ARRG en suivant le lien :
<https://extranet.reunion.aeroport.fr>.

A signature de la présente convention, nous créerons un accès à la personne désignée par le Titulaire pour Déclarer le Chiffre d'affaires.

Pour Déclarer votre chiffre d'affaires connectez-vous à l'Extranet avec ce lien ci -dessus et saisissez vos identifiants de connexion.

Nom d'utilisateur : {identifiant}

Mot de passe : {mdp}

Pour rappel, la déclaration est à envoyer avant le 3 de chaque mois.

Dans le menu **Vos démarches** cliquez sur **Déclarer mon chiffre d'affaires**

Dans la cellule **Intitulé** : entrez le nom de votre **produit numéro 1**

Dans la cellule **CA HT**, renseignez la somme totale de votre chiffre d'affaires correspondant au **produit numéro 1**.

Dans la cellule **Taux** renseignez le taux correspondant au **produit numéro 1**

La cellule **Redevance** se calcule automatiquement avec les données entrées et correspond à la somme à verser au Gestionnaire.

Dans la cellule **Ticket**, indiquez le nombre de produits vendus.

Vous devez joindre une **Déclaration au format .PDF** : votre document comptable de suivi


Une fois ces étapes réalisées, cliquez sur le bouton **Envoyer**

Vous pouvez visualiser vos Déclarations sur la même page dans **Mes Déclarations**



Vous n'arrivez pas à effectuer votre Déclaration en ligne ?






Pour des soucis de login, mdp, message d'erreur contactez : digital@reunion.aeroport.fr

Pour toute erreur de déclaration, contactez : ventes@reunion.aeroport.fr



Bienvenue sur l'extranet de la plateforme aéroportuaire

 Tableau de bord
  Bulletin d'information
  Statistiques
  Infos pratiques
  Annuaire des services

Vos démarches

DI

Faire une demande d'intervention

FNE

Notifier un événement de sécurité

CA

Déclarer mon chiffre d'affaires

Vos outils métier


Voir

Edit

Delete

Affichage

Révisions



Déclarer mon chiffre d'affaires

Créez votre propre matrice de déclaration et envoyez-la avant le 05 de chaque mois.

NOUVEAU : calcul automatique du montant de la redevance lorsque le taux est renseigné

Nouvelle déclaration

Intitulé	CA HT	Taux	Redevance	Tickets	
Formule 1 à 189 €	378 €	7,9 %	29,86 €	2	Retirer
Formule 2 à 349 €	349 €	8,6 %	30,01 €	1	Retirer
Formule 3 à 399 €	399 €	8,77 %	34,99 €	1	Retirer

+ Ajouter un champ

Total CA HT

1126 €

Total redevance

94.86 €

Déclaration au format PDF

Choisir un fichier

Aucun fichier choisi

Enregistrer ma déclaration afin de la poursuivre ultérieurement

Envoyer

Mes déclarations

Votre Déclaration génère un fichier .xls non modifiable, téléchargeable par le Gestionnaire via l'Extranet

Enregistrement automatique c:\robert_10-2024_672b09a55cb57~4 Rechercher

Fichier Accueil Insertion Mise en page Formules Données Révision Affichage Automatiser Aide Acrobat

Coller Calibri 11 A⁺ A⁻ Standard Mise en forme conditionnelle Mettre sous forme de tableau

Presse-papiers Police Alignement Nombre Styles

A1 : Intitulé

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1	Intitulé	CA HT	Taux	Redevanc	Tickets								
2	Formule 1 à 189 €	378	7,9	29,86	2								
3	Formule 2 à 349 €	349	8,6	30,01	1								
4	Formule 3 à 399 €	399	8,77	34,99	1								
5	Total en €	1126											
6													
7													

ANNEXE 7. Programme et engagements en matière Qualité

Le chapitre III de la pièce n°3 du dossier de projet sera utilisé pour la mise au point de la convention.

ANNEXE 8. Politique Commerciale du Titulaire

Le chapitre I de la pièce n°3 du dossier de projet sera utilisé pour la mise au point de la convention.

ANNEXE 9. Description du projet architectural du Titulaire – A mettre à jour lors de la mise au point

La pièce n°5 du dossier de projet sera utilisée pour la mise au point de la convention.

ANNEXE 10. Dépôt de garantie – A fournir par le candidat

PROJET

ANNEXE 11. Le Cahier des Clauses et Conditions Générales, édition 2011

Cahier des clauses et conditions générales applicables aux autorisations d'occupation temporaire, accordées par la SA Aéroport De La Réunion Roland Garros, le Gestionnaire, et portant sur les terrains, immeubles, locaux, emplacements et installations dépendant du domaine public de l'Aérodrome de La Réunion Roland Garros.

Définitions :

Propriétaire : personne publique (Etat ou Collectivité Territoriale) propriétaire du domaine aéroportuaire.

Gestionnaire : entité exploitant l'aérodrome.

Titulaire : bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du Domaine Public aéroportuaire.

Zones publique ou coté ville (ZP) : partie de l'aérodrome accessible au public.

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

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

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

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

SA ARRG : Société aéroportuaire Aéroport de la Réunion Roland Garros

Article 1. Caractère du Domaine Public

Le Domaine Public de l'aérodrome de La Réunion Roland Garros est constitué de l'intégralité de l'emprise aéroportuaire. Il est affecté au service public aéronautique. Les activités non aéronautiques exercées sur cet aérodrome doivent en conséquence être compatibles avec cette affectation.

Article 2. Nature des autorisations

Toutes les autorisations ou conventions accordées par le Gestionnaire SA ARRG, quelle que soit leur forme, sont régies par les seules règles du droit administratif, et notamment les dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Elles échappent, sauf dispositions expresses contraires, aux autres règles en matière de location ; **ainsi les législations relatives aux baux ruraux, aux baux commerciaux et aux baux professionnels ou d'habitation ne leur sont pas applicables et les autorisations n'accordent aucun droit à la propriété commerciale.**

Article 3. Caractère des autorisations

Elles présentent un caractère **précaire et révocable.**

- **Les autorisations constitutives de droits réels** sont soumises aux dispositions des articles L.2111-16, L.2122-1 à L.2122-4, L.2122-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Les autorisations constitutives de droits réels sont également soumises aux dispositions des articles L.2122-6 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et, aux articles R.57-1 et suivants du Code du domaine de l'Etat.

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

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

Si le Titulaire est une société, tout élément de nature à rompre le caractère personnel de l'autorisation, notamment le changement de forme, la modification de l'objet, la cession ou le changement de contrôle, la répartition des apports, devra être notifié préalablement au Gestionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception et pourra entraîner la révocation de l'autorisation.

Article 4. Durée des autorisations

Les autorisations sont toujours accordées **pour une durée déterminée**.

A l'échéance, les autorisations cessent de plein droit et le Titulaire ne peut se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux.

Article 5. Connaissance des lieux

Le Titulaire est toujours réputé avoir connaissance des lieux, de leurs avantages et inconvénients, pour les avoir vus et visités. Les biens sont mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent au jour de l'attribution, sans garantie de mesure. En conséquence, le Titulaire, après la prise de possession, n'est admis à réclamer aucune réduction des redevances ni indemnité quelconque, sous prétexte d'erreur, omission, défaut de désignation, vice caché, mauvais état du sol ou du sous-sol, incompatibilité avec l'utilisation prévue.

Article 6. Bornage, états des lieux et inventaires

Les limites des surfaces affectées sont matérialisées, aux frais du Titulaire, dans les conditions à définir d'un commun accord entre le Gestionnaire et le Titulaire.

Au moment de la prise de possession, un procès-verbal d'état des lieux, complété, si besoin est, par un inventaire, est dressé contradictoirement entre un représentant du Gestionnaire et un représentant du Titulaire.

Des états des lieux et des inventaires sont dressés, dans les mêmes conditions lors du départ du Titulaire pour quelque cause que ce soit.

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou mobiles de matériel ou de mobilier, effectuées ou imposées par le Gestionnaire, des états des lieux et des inventaires complémentaires sont établis.

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

Article 7. Observations des lois, règlements, consignes particulières et mesures de police.

Le Titulaire de l'autorisation est tenu de se conformer aux lois, règlements et consignes en vigueur et notamment, sans que cette liste soit exhaustive et limitative :

- Aux lois et règlements d'ordre général et aux mesures de police générales ou spéciales, applicables sur l'aérodrome de La Réunion Roland Garros, ainsi qu'à toutes les consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires, y compris celles édictées par le Gestionnaire.

- Aux lois et règlements relatifs aux établissements recevant du public.

- Aux lois et règlements relatifs aux contrôles aux frontières et à la douane.

- Aux lois et règlements sur les dépôts de matières dangereuses.

- Aux lois et règlements concernant la sécurité des installations et notamment des installations électriques.

- Aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement, de l'urbanisme et notamment aux dispositions applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

- Aux lois et règlements fixant, pour chaque Titulaire, les conditions d'exercice de sa profession et, d'une manière générale, de son activité.

- A la réglementation en vigueur en matière de sûreté.

- Aux lois et règlements en vigueur en matière sociale.

Le Titulaire d'autorisation s'engage à respecter rigoureusement la frontière entre la zone publique (coté ville) et la zone réservée (coté piste), telle que définie dans l'arrêté préfectoral relatif aux mesures de police.

Pour ce faire, tout accès situé dans les zones privatives affectées au Titulaire permettant le passage de la zone publique à la zone réservée

devra être utilisé par le Titulaire ou son personnel conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

Article 8. Usage des autorisations

Les autorisations d'occupation et d'utilisation ne pourront être utilisées par le Titulaire que pour y exercer une activité autorisée sous l'enseigne prévue dans la convention particulière.

Par conséquent, toute modification de l'activité et tout changement d'enseigne doivent être soumis à l'accord préalable du Gestionnaire. A défaut d'autorisation écrite, que le Gestionnaire a toujours la faculté de refuser, le Titulaire est tenu de donner

aux biens qu'il occupe l'utilisation prévue et s'interdit de la changer.

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

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

Article 9. Exclusivité

L'autorisation accordée ne confère aucune exclusivité au Titulaire.

Article 10. Inspection et surveillance

Le Titulaire est tenu de subir et de faciliter les inspections des représentants du Gestionnaire et de ses sous-traitants, effectuées dans le but de veiller à la conservation des biens attribués ou à

l'exécution des conditions, tant générales que particulières, des autorisations.

Il est de même tenu de subir et de faciliter la surveillance des services des douanes, de police et de sécurité de l'aérodrome de La Réunion Roland Garros, que cette surveillance soit exercée par des agents du Gestionnaire, par des agents de l'Etat ou tout autre agent habilité à cet effet.

Il ne peut réclamer de ceux-ci aucun service spécial et extraordinaire.

En aucun cas, ces missions de surveillance ne déchargent le Titulaire des obligations qui lui incombent.

Article 11. Conservation des biens affectés

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

Ainsi, il est tenu d'assurer lui-même la surveillance directe des terrains, bâtiments, locaux, emplacements ou installations qui lui sont privativement attribués, sans porter atteinte au bon fonctionnement de l'aérodrome de La Réunion Roland Garros.

Article 12. Entretien des lieux occupés, réparations et mise en conformité

Gestionnaire viendrait à effectuer en application des 1^{ers} et 2^{èmes} alinéas du présent article, quelle qu'en soit la durée.

12.1. Entretien des locaux mis à disposition

Le Gestionnaire prend à sa charge toutes les réparations rendues nécessaires pour assurer le clos et le couvert.

Le Titulaire prend à sa charge toutes les réparations nécessaires, autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent pour maintenir les lieux attribués en bon état d'entretien et d'usage y compris, s'il y a lieu, les installations, le matériel et le mobilier.

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

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

Sauf privation totale de jouissance des locaux, entraînant l'impossibilité d'exercer son activité pour une période supérieure à 40 jours, le Titulaire ne peut réclamer aucune indemnité, ni réduction de redevances pour les réparations que le

12.2. Entretien des locaux édifiés par l'occupant

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

12.3. Entretien des lieux extérieurs

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

12.4. Mise en conformité des biens en cours d'autorisation

Le Titulaire supporte le coût des aménagements ou équipements qui deviendraient nécessaires au développement de son exploitation, ces installations nouvelles devant être préalablement

approuvées par le Gestionnaire conformément à l'article 14.

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

12.5. Généralités

En toute hypothèse, le Gestionnaire se réserve le droit de faire visiter par ses agents les lieux attribués et de prescrire les réparations et travaux de remise en état à effectuer.

En cas de retard dans l'exécution de ces réparations et travaux et après mise en demeure par lettre recommandée, le Gestionnaire aura le droit de les faire exécuter aux frais, risques et périls du Titulaire.

Article 13. Nettoyage

Le Titulaire maintient les lieux occupés en parfait état de propreté.

La bonne tenue des lieux occupés, l'enlèvement des déchets de toute nature ainsi que l'entretien des espaces extérieurs affectés privativement sont obligatoires et à la charge du Titulaire.

Article 14. Modifications et aménagements des lieux à la demande du Titulaire

14.1. Le Titulaire ne peut ni procéder à des constructions, installations ou aménagements à caractère immobilier ou mobilier, ni modifier, ni transformer les lieux attribués, sans le consentement préalable et écrit du Gestionnaire, sans préjudice des autres autorisations éventuellement nécessaires.

14.2. Dans le cas de construction, de modification d'installations ou de bâtiment existant, le Titulaire est tenu de soumettre à l'approbation du Gestionnaire un dossier technique comprenant tous les plans, dessins et mémoires descriptifs de l'ouvrage projeté ainsi que les devis et moyens de financement envisagés. Le Gestionnaire vérifie la compatibilité des projets, notamment avec les plans de masse, les infrastructures et réseaux existants et les conditions d'exploitation générale de l'aérodrome. Il se réserve le droit de subordonner son approbation à des rectifications de projets.

L'avis donné par le Gestionnaire sur ces projets, ne saurait engager sa responsabilité ni celle de ses préposés et assureurs tant à l'égard du Titulaire qu'à l'égard des tiers.

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

Le Gestionnaire peut fixer les délais et conditions d'exécution des travaux. Il peut également demander que soient exécutés par ses services ou l'entreprise de son choix les travaux qui portent sur des installations et des zones d'exploitation à caractère commun ou collectif notamment : réseaux d'eau, gaz, électricité, assainissement, chauffage, climatisation, téléphone, détection incendie.

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

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

Le Titulaire remet au Gestionnaire, dans le délai de deux mois après la réception, les dossiers des ouvrages exécutés (DOE), les dossiers des interventions ultérieures sur l'ouvrage (DIUO), les attestations de conformité certifiées par un organisme de contrôle agréé ainsi que les rapports finaux des bureaux de contrôle ; ces dossiers sont établis aux frais du Titulaire.

En cas de retard, les dispositions de l'article 23 sont applicables de plein droit.

Article 15. Exécution des travaux par le Gestionnaire

Dans le cas où des travaux sont décidés, soit dans l'intérêt de l'exploitation de l'aérodrome de La Réunion Roland Garros, soit pour permettre ou parfaire sa construction ou son aménagement, soit pour tout autre motif d'intérêt général, le Gestionnaire se réserve le droit de les faire

exécuter partout où besoin est. Dans ces éventualités, le Titulaire ne peut s'opposer à l'exécution des travaux, ni prétendre à aucune indemnité ni réduction de redevances notamment pour pertes, dommages, trouble de jouissance, préjudice commercial.

Toutefois, dans le cas de demande de libération totale des locaux formulée expressément par le Gestionnaire pour une durée excédant 40 jours, le Titulaire bénéficie, au-delà de ces 40 jours, d'une exonération de la redevance domaniale et des charges afférentes correspondant aux locaux dont il est privé temporairement.

Article 16. Responsabilités

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

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

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

Et subis :

- par les tiers,

- lui-même,

- ses propres biens et ceux qui lui sont confiés ou dont il est détenteur à quelque titre que ce soit,

- les locaux mis à disposition (y compris les terrains, bâtiments, emplacements, installations, aménagements intérieurs et embellissements),

- ses préposés ou toute personne dont il est civilement responsable,

- le Gestionnaire, les préposés de ce dernier et/ou le Propriétaire, étant précisé que le Gestionnaire, ses préposés ainsi que le Propriétaire sont considérés comme tiers au sens du présent article.

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

- du fait ou à l'occasion de l'usage des autorisations ou des activités réalisées par le Titulaire dans le cadre des autorisations délivrées,

- du fait de l'occupation des locaux objets des autorisations,

- à l'occasion de travaux réalisés par le Titulaire ou qu'il fait réaliser dans les locaux mis à disposition ou à proximité de ceux-ci.

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

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

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

16.3. Renonciations à recours et garanties :

Au titre de l'ensemble des dommages évoqués aux paragraphes 16.1 et 16.2 ci-dessus ainsi que des pertes d'exploitation en découlant, le Titulaire et ses assureurs renoncent à tout recours :

- à l'encontre du Gestionnaire, sauf en cas de faute lourde ou intentionnelle de ce dernier dont le Titulaire apporterait la preuve,

- de ses assureurs,

- et du Propriétaire, au titre de ces dommages, quels que soient le fondement juridique de son recours ou la juridiction saisie.

- au titre de la fourniture des services telle que définie à l'article 25, dans le cas de défaillance totale ou partielle des fournisseurs du Gestionnaire.

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

Article 17. Assurances

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

17.1. Assurances de responsabilité civile

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

Le Titulaire est notamment tenu de souscrire :

- une police d'assurance de responsabilité civile exploitation et/ou professionnelle assortie d'une limite de garantie satisfaisante au regard de son activité et de l'exercice de celle-ci sur un site aéroportuaire.

- en tant que de besoin, une police d'assurance contre les risques d'atteintes à l'environnement incluant notamment les frais de dépollution des sols et de remise en état des installations.

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

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

17.2.1 Bien affecté à un Titulaire unique

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

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

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

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

Le Gestionnaire assure, quant à lui, sa responsabilité en tant que propriétaire des biens objets de l'autorisation.

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

17.2.2 Bien affecté à plusieurs Titulaires

17.2.2.1 En ce qui concerne les biens immobiliers du Gestionnaire

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

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

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

17.2.2.2 En ce qui concerne les biens mobiliers et immobiliers par destination du Titulaire

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

17.3. Assurances de dommages, construction et travaux

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

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

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

17.3.1. Assurances de dommages

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

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

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

Cette police doit en outre comporter les garanties complémentaires suivantes :

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

17.3. 2. Assurances constructions et travaux

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

- une police d'assurance de « Dommages Ouvrages » destinée à garantir les désordres de nature décennale pouvant atteindre les « constructions » réalisées par le Titulaire ainsi que les dommages aux existants.

- une police de « Responsabilité Constructeur Non Réalisateur » afin de garantir les dommages matériels à la construction susceptibles d'engager la responsabilité décennale du Titulaire vis à vis du Gestionnaire.

- une police de « Responsabilité Civile » destinée à couvrir les dommages occasionnés aux tiers, y compris le Gestionnaire, du fait ou à l'occasion de la réalisation par le Titulaire de travaux de quelque nature que ce soit.

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

17.3.3. Assurances pour constructions édifiées par le Titulaire

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

En cas de sinistre, le Titulaire :

- renonce à tout recours contre le Gestionnaire, le Propriétaire et leurs assureurs.

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

17.4. Clauses communes obligatoires

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

- pour les assurances de dommages : le Gestionnaire, ses personnels et le Propriétaire ont la qualité d'assuré(s) additionnel(s),

- pour les assurances de responsabilité civile : le Gestionnaire, ses personnels et le Propriétaire sont considérés comme tiers,

- les assureurs du Titulaire renoncent à tout recours contre le Gestionnaire, ses assureurs et le Propriétaire et les garantissent contre toute action de quelque nature que ce soit qui serait engagée contre ces derniers, dans les conditions exposées à l'article 16.1.,

- les assureurs doivent aviser le Titulaire de toutes suspensions, limitations, réductions ou résiliations de garantie et ne peuvent se prévaloir de la déchéance du Titulaire que trente jours francs après qu'elle a été notifiée au Gestionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception,

- les assureurs ont pris connaissance de la convention et des présentes Conditions Générales.

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

Le Titulaire tient à la disposition du Gestionnaire les polices et attestations correspondantes

justifiant du paiement des primes afférentes complétées des renonciations à recours conformes à l'article 16.

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

17.5. Obligations du Titulaire en cas de sinistre

17.5.1. Déclaration de sinistre

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

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

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

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

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

17.5.2. Règlement de sinistre

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

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

Article 18. Personnel

Le Titulaire est, en toutes circonstances, responsable de son personnel.

Le personnel du Titulaire devra se soumettre aux contrôles ou vérifications imposés par la

réglementation en vigueur sur l'Aérodrome de La Réunion Roland Garros mis en œuvre par tout personnel habilité à effectuer ces contrôles y compris les agents assermentés du Gestionnaire.

Le Titulaire s'oblige à ne laisser pénétrer dans les lieux privativement attribués que le personnel strictement indispensable à l'activité autorisée et à l'utilisation normale de ces lieux.

Article 19. Enseignes et publicité sur lieux occupés

Seules les enseignes et la publicité relatives aux activités propres du Titulaire sont autorisées sur ou dans les lieux qui lui sont affectés.

Les supports, panneaux publicitaires, enseignes, etc. doivent, préalablement à leur installation, recevoir l'agrément du Gestionnaire sans préjudice de la réglementation en vigueur.

Sous réserve de ne pas gêner l'utilisation des lieux, le Gestionnaire se réserve le droit d'implanter, soit lui-même soit par l'intermédiaire de tiers autorisés, toute publicité, à l'exclusion de celles se rapportant à une activité faisant concurrence ou susceptible de porter préjudice à l'occupant du bâtiment, local, emplacement ou installations considérés.

Article 20. Propriété intellectuelle

L'utilisation de toute œuvre intellectuelle telle que marque, nom, logo appartenant au Gestionnaire est interdite sauf autorisation expresse du Gestionnaire ou du Propriétaire.

Article 21. Redevances, modalités de paiement, intérêts

Les redevances sont fixées dans les autorisations ou les conventions.

Elles sont payables dans les conditions fixées dans les autorisations ou les conventions et perçues selon les règles d'exigibilité et de recouvrement du Gestionnaire.

Le Titulaire ne pourra prétendre à aucune réduction de redevance ou indemnité en raison soit de l'état des dépendances et installations du Domaine Public de l'Aérodrome de La Réunion Roland Garros soit des troubles et interruptions qu'apporteraient éventuellement à son exploitation les conditions de fonctionnement et de gestion de l'aérodrome ou l'évolution de ces conditions :

- l'évolution du trafic aérien et la réglementation applicable en la matière,
- l'application de mesures de sécurité, de sûreté, de police, de douane et de circulation,

- les conditions générales ou particulières permanentes ou temporaires d'organisation et de fonctionnement des installations,
- les consignes générales ou particulières,
- l'exécution de travaux,
- toute cause quelconque, fortuite ou non, résultante du libre usage des installations communes de l'aéroport et de l'exercice du service public du transport aérien,
- tout cas de force majeure.

En cas de retard dans le paiement des redevances, de même que des factures de fournitures ou de services ou de toute autre somme due par le Titulaire, les sommes échues portent de plein droit intérêt conformément à la réglementation en vigueur, sans qu'il soit besoin pour le Gestionnaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la nature du retard.

Les objets mobiliers, matériels, marchandises, denrées appartenant au Titulaire et existant dans les lieux mis à sa disposition sont d'office affectés par privilège au paiement des sommes dues au Gestionnaire qui peut les saisir et les faire vendre en la forme ordinaire ou les retenir à due concurrence.

Article 22. Garanties financières

Le Titulaire procède au versement d'une garantie qui a pour objet de garantir le paiement de toute somme due par le Titulaire au Gestionnaire au titre de l'occupation des locaux mis à disposition.

Elle est égale en permanence, au minimum, à trois douzièmes de la redevance domaniale annuelle voire également des charges calculées ou estimées et autres redevances, sur la même durée.

Cette garantie peut prendre la forme d'un dépôt de garantie non productif d'intérêt ou à la demande du Titulaire, être remplacée par une caution bancaire solidaire, ou à première demande ainsi que par toute autre garantie ou sûreté, réelle ou personnelle, acceptée par le Gestionnaire.

Dans ce cas, la date de fin de validité de cette garantie devra excéder d'au minimum trois mois le terme de l'autorisation accordée.

Les clés des locaux mis à disposition sont remises lorsque le Gestionnaire a reçu la garantie visée plus haut et après réalisation de l'état des lieux d'entrée.

Dans le cas de dépôt de garantie, celui-ci ne sera remboursé ou restitué à l'expiration d'un délai de quatre mois suivant le départ du Titulaire que si ce dernier n'est pas en situation de défaut de paiement à quelque titre que ce soit et déduction faite des frais éventuels de remise en état.

Article 23. Pénalités de retard

23.1. Retard dans la communication de documents

En cas de non-respect des délais de communication des documents prévus au présent CCG, le Titulaire sera redevable envers le Gestionnaire d'une pénalité de cent cinquante (150) euros par jour calendaire de retard, sans qu'il

soit besoin pour ce dernier de procéder à une mise en demeure quelconque.

23.2. Retard dans la libération des lieux

A compter de la date fixée pour l'évacuation définitive des lieux, le Titulaire qui se maintient est tenu de payer au Gestionnaire, sans mise en demeure préalable, par jour de retard à libérer les lieux ou à les remettre en état si le Gestionnaire l'exige, une indemnité égale au centième de la redevance annuelle fixe et, dans le cas de redevances proportionnelles, à 1% de la dernière redevance annuelle échue, ou à défaut, de la redevance annuelle prévisionnelle.

Article 24. Non réduction des redevances pour cas fortuits

Hormis les cas prévus à l'article 15, le cas de force majeure et les cas de destruction totale ou partielle des biens, le Titulaire ne peut prétendre à aucune réduction des redevances pour inutilisation momentanée des lieux attribués.

Article 25. Prestations de services par le Gestionnaire

Eu égard aux contraintes aéroportuaires notamment en matière foncière, de sûreté et de sécurité, le Gestionnaire peut être amené à fournir des prestations de type fourniture d'électricité, d'eau, de gaz, chauffage, services de télécommunications, assainissement, collecte des déchets ... En conséquence et dans certains cas,

le Gestionnaire peut exiger le raccordement à ses réseaux ou le recours à ses services pour la fourniture de prestations.

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

Ils demeurent à la charge du Titulaire suivant les tarifs en vigueur pratiqués par le Gestionnaire, et leur paiement doit être effectué dans les conditions prévues à l'article 21.

Article 26. Impôts et frais

Le Titulaire supporte tous les frais inhérents à l'autorisation ainsi que tous les impôts et taxes, y compris la taxe foncière, auxquels sont assujettis les terrains, constructions et installations quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui sont exploités en vertu de l'autorisation.

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

Article 27. Cas de retrait à titre de sanction

Faute pour le Titulaire de se conformer à l'une quelconque de ses obligations générales ou

particulières, son autorisation peut être révoquée d'office.

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

Cette décision fixe le délai imparti au Titulaire pour évacuer les lieux.

Le Titulaire, non seulement ne peut prétendre à aucune indemnité, mais encore n'a pas droit au remboursement des redevances payées d'avance, et le dépôt de garantie qui a pu être exigé de lui reste acquis au Gestionnaire à titre de dommages et intérêts sans préjudice des paiements à effectuer par eux de toutes sommes qu'il peut rester devoir au Gestionnaire.

Article 28. Cas de résiliation et de renonciation

28.1. Cas général

La résiliation est prononcée par décision du Gestionnaire dès que l'événement qui motive cette mesure parvient à sa connaissance, sans qu'il soit

nécessaire de remplir aucune formalité devant les tribunaux.

Cette résiliation peut intervenir :

- dans le cas où le Titulaire cesse d'exercer ou d'être autorisé à exercer l'activité ayant motivé l'autorisation ;
- en cas de décès du Titulaire, sauf si le Gestionnaire accepte, s'il y a lieu, les offres des héritiers, ceux-ci devant être agréés par le Propriétaire en cas d'autorisation constitutive de droits réels ;
- si le Titulaire est une société, en cas de dissolution de la société ;
- en cas de condamnation pénale du Titulaire ;
- dans le cas de destruction totale ou partielle par cas fortuit des biens.

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

28.2. Cas de la résiliation à la demande du Titulaire

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

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

Article 29. Cas de retrait pour motif d'intérêt général

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

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

Toutefois, si le Titulaire a édifié un ou des immeubles, il aura le droit à une indemnité calculée

sur la base de l'article L.2122-9 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Dans cette hypothèse, la durée de l'amortissement pour le calcul de l'indemnité ne pourra, en aucun cas, excéder celle prévue par la convention.

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

Dans l'éventualité où le retrait pour cause d'intérêt général n'est que partiel, le Titulaire a la possibilité d'obtenir la résiliation totale de son autorisation. Dans la même éventualité, et dans l'hypothèse où le Titulaire s'en tient au maintien de l'autorisation pour les biens restant à sa disposition, les redevances à sa charge sont révisées d'un commun accord.

Article 30. Sort des installations - Evacuation des lieux

A la cessation d'occupation pour quelque cause que ce soit, le Titulaire est tenu d'évacuer les lieux occupés et de les remettre dans leur état primitif, sans prétendre de ce fait à indemnité. En outre, sauf retrait pour motif d'intérêt général intervenant dans les conditions prévues à l'article L.2122-9 du Code Général de la Propriété des Personnes

Publiques, le Gestionnaire peut décider de conserver sans être également tenu à indemnité, le bénéfice de toutes constructions, installations et améliorations existant à la fin de l'occupation.

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

Article 31. Reprise du matériel et du mobilier

En fin d'occupation, quelle qu'en soit la cause, le Gestionnaire se réserve le droit d'exiger du Titulaire qu'il rétrocède à son successeur les installations à caractère mobilier, le matériel et le mobilier lui appartenant, indispensables au maintien de l'exploitation autorisée. Le Gestionnaire peut de même exiger cette rétrocession pour son compte, au cas où il décide de poursuivre lui-même l'exploitation considérée. En cas de désaccord sur les conditions de la reprise, celles-ci sont fixées à dire d'experts, chaque partie désignant un expert. A défaut

d'entente, les parties pourront désigner un tiers-expert. En aucun cas le Cédant ne peut exiger de son successeur ou du Gestionnaire une indemnité quelconque pour cession de droits ou d'éléments incorporels.

Article 32. Election de domicile

Les autorisations font obligatoirement mention du lieu où le Titulaire fait élection de domicile. Dans le cas d'absence du Titulaire au domicile désigné, les notifications seront valablement faites par dépôt à la Mairie de la commune sur laquelle est situé l'Aérodrome de La Réunion Roland Garros.

Article 33. Jugement des contestations

A défaut d'accord amiable, les contestations auxquelles peuvent donner lieu les autorisations d'occupation et d'utilisation accordées par le Gestionnaire sont de la compétence du tribunal dans le ressort duquel est situé l'Aérodrome de La Réunion Roland Garros.

PROJET

ANNEXE 12. La Charte de l'Immobilier

	OBJET	INTERVENANTS		PRISE EN CHARGE		COMMENTAIRES
		GESTIONNAIRE	OCCUPANT	GESTIONNAIRE	OCCUPANT	
Ouverture (portes, fenêtres, portails)	<p>Graissage gonds, paumelles, charnières, rails, chaînes, glissières, câbles, ressorts</p> <p>Menues réparations ou changement boutons, gonds, poignées, crémones,...</p>	X	X	X	X	A charge du Gestionnaire <u>uniquement en cas de vétusté</u>
Vitrages	Remplacements vitres cassées		X		X	
Stores	Remplacements cordes, poulies, lames, toiles	X		X	X	A charge du Gestionnaire uniquement en cas de vétusté
Serrures	<p>Remplacements canons cassés, clés cassés</p> <p>Clés supplémentaires</p> <p>Changement canons ou serrure à la demande de l'occupant</p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	

	OBJET	INTERVENANTS		PRISE EN CHARGE		COMMENTAIRES
		GESTIONNAIRE	OCCUPANT	GESTIONNAIRE	OCCUPANT	
Plafonds- Murs/Cloisons	Maintien en état de propreté et entretien courant Remplacement dalles de faux plafonds Réfection peinture et revêtements muraux		X X X		X X X	Dalles de faux plafonds à l'identique de l'existant Murs et cloisons : si intervention de l'occupant, validation du Gestionnaire au préalable
Sols	Entretien courant Remplacement dalles et poses de raccords moquette ou thermoplastiques		X X		X X	Gestionnaire si vétusté
Menuiseries	Plinthes, baguettes, fixation : Remplacements des tablettes et tasseaux de placards. – Réparations des mécanismes de fermetures		X		X	Gestionnaire si vétusté
Plomberie-Sanitaires installation privative	Remplacement joints défectueux sur chauffage, robinetterie, chasse eau, chauffe-eau		X		X	A charge du Gestionnaire uniquement en cas de vétusté

Climatisation	Réglages, changement filtres climatiseurs, etc.		X		X	
Installations électriques	Remplacements interrupteurs, PC, fusibles, goulottes		X		X	
	Remplacements tubes lumineux, ampoules		X		X	
Courants faibles	Entretien courant faibles		X		X	
Sécurité Incendie	Vérification des extincteurs privés		X		X	

TABLEAU N°2

	OBJET	INTERVENANTS		PRISE EN CHARGE		COMMENTAIRES
		GESTIONNAIRE	OCCUPANT	GESTIONNAIRE	OCCUPANT	
Bacs à graisse	Vidange et nettoyages des bacs à graisse					Sans objet ici
Climatisation privative	Contrat de maintenance		X		X	
Ascenseurs privés	Contrats de maintenance					Sans objet Ici
Désinsectisation et Dératisation	Entretien préventif et curatif		X		X	

Détection Incendie	Contrats de maintenance					Toute intervention autre que celles liées à la maintenance courante est de la responsabilité financière de l'Occupant
Déchets privés			X		X	Les BSD pourront être demandés par le Gestionnaire
Contrôles de sécurité réglementaires			X		X	Les documents justificatifs de ces contrôles devront être tenus à la disposition du Gestionnaire

ANNEXE 13. Modalités d'entreposage des produits inflammables

Classes de danger	Présents		Quantité
Produits inflammables	NON	NON	ENTREPOSAGE INTERDIT
Produits corrosifs	NON	NON	ENTREPOSAGE INTERDIT
Produits dangereux pour l'environnement	NON	NON	ENTREPOSAGE INTERDIT
Produits dangereux pour la santé (toxiques, nocifs, irritants, CMR)	NON	NON	ENTREPOSAGE INTERDIT
Produits comburants	NON	NON	ENTREPOSAGE INTERDIT
Gaz sous pression	NON	NON	ENTREPOSAGE INTERDIT


MESURES DE PREVENTION OU DE SECOURS MISES EN ŒUVRE :

Bacs de rétention : Ventilation / aération :

Absorbants : Classement ATEX :

CETTE FICHE EST A TRANSMETTRE A LA DIRECTION DE LA SECURITE DE L'AEROPORT DE LA REUNION ROLAND GARROS

ANNEXE 15. RIB – SA ARRG

		CAISSE D'EPARGNE		<i>Relevé d'Identité Caisse d'Epargne</i>	
CE CEPAC					
<small>Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virement, paiement de quittance, etc.). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi des réclamations pour erreurs ou retards d'imputation.</small>					
11315	00001	08005834776	62	CE CEPAC	
<i>c/étab</i>	<i>c/guichet</i>	<i>n/compte</i>	<i>c/rce</i>	<i>domiciliation</i>	
IBAN					
FR76	1131	5000	0108	0058	3477 662
BIC					
C	E	P	A	F	R P P 1 3 1
MARCHES SPEC REUNION MAYOTTE 37 RUE LABOURDONNAIS 97400 SAINT DENIS Tél.:			<i>Intitulé du compte</i> AEROPORT DE LA REUNION ROLAND GA AEROPORT ROLAND GARROS 97438 SAINTE MARIE		

PROJET

ANNEXE 16. Grille de Suivi QUALITE

Ce document figure en annexe du DCE : il fera l'objet d'une adaptation entre le gestionnaire et le titulaire, selon l'activité désignée.

[illegible]