

Article 5. Conditions financières

5.1 Redevance

La présente convention est consentie et acceptée moyennant le paiement mensuel par l'Occupant principal d'une redevance domaniale, fixée mensuellement à CINQ CENT EUROS (500,00 euros – montant au 1^{er} avril 2025 – base indice du coût de la construction connu et publié à la date de la signature de la présente convention).

Le paiement de la redevance mensuelle par l'Occupant, principal sera payable à terme échu de chaque mois, durant toute la durée d'occupation, après émission d'un titre de recettes par le CCAS de Saint-Sornin.

L'occupation de la maison de Broue par l'Occupant secondaire est consentie gratuitement compte tenu de la réalisation des travaux de réhabilitation du bâtiment entrepris en 2004-2005.

5.2 Clause travaux- Exonération

Jusqu'à réalisation et réception des travaux de rénovation énergétique réalisés par le Propriétaire, ce dernier accorde une exonération du paiement de la redevance domaniale mensuelle. Un premier état des lieux sera réalisé avant, et un second après, pour constater la réalité de ces travaux. Une fois les travaux réceptionnés, la période d'exonération est terminée et l'Occupant est tenu de régler le montant de la mise à disposition conformément aux dispositions de la présente convention.

5.3 Révision de la redevance

La redevance sera réévaluée chaque année à la date anniversaire de la convention, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de référence qui s'appliquera, sera le dernier indice publié à la date anniversaire de la convention.

5.4 Fluides, taxes et charges diverses

L'Occupant principal prend à sa charge tous les frais liés aux fluides (abonnement, consommation eau et électricité), les taxes, redevances liées à l'occupation (ordures ménagères), les abonnements internet et téléphonie, les contrats d'entretien et de fournitures propre au fonctionnement du site, et fait procéder aux vérifications périodiques obligatoires afin de répondre à la réglementation (code du travail et ERP 5ème catégorie).

Il souscrit les contrats afférents directement auprès des concessionnaires et prestataires.

Article 6. Etat des lieux – Destination

6.1. Etat des lieux

Un état des lieux est établi, contradictoirement par toutes les parties, lors de l'entrée en jouissance et de la remise des clés aux Occupants. Cet état des lieux sera annexé à la présente convention.

L'Occupant principal et l'Occupant secondaire prennent le terrain et les bâtiments et installations dans leur état au jour de leur entrée commune en jouissance des lieux. Ils ne peuvent exiger aucune remise en état, ni exercer aucun recours contre le Propriétaire, ni réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Un second état des lieux sera effectué contradictoirement avec les occupants à l'issue de la réalisation des travaux de rénovation énergétique.

Ces états des lieux seront annexés à la présente convention.

A l'expiration de la présente occupation, quel qu'en soit le motif, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement par le Propriétaire.

L'Occupant devra évacuer les lieux occupés, enlever les équipements dont il serait propriétaire à ses frais sauf s'il en est expressément dispensé par le Propriétaire.

A défaut, le Propriétaire pourra faire procéder d'office à l'enlèvement des installations de l'Occupant, aux frais de ce dernier.

6.2. Destination

Les biens mis à disposition des Occupants sont destinés à accueillir les activités définies à l'article 7.3 de la présente. Tout usage ou activité industrielle, artisanale ou agricole est interdit.

L'Occupant principal et l'Occupant secondaire ne pourront en aucun cas, en modifier la destination prévue par la présente convention sans l'accord express du Propriétaire. Dans cette hypothèse, une nouvelle convention sera établie.

Les Occupants s'engagent à porter à la connaissance du Propriétaire dès sa constatation tout fait quel qu'il soit, notamment usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public et/ou aux droits du Propriétaire.

Les Occupants s'engagent à laisser les représentants du Propriétaire visiter l'immeuble, en vue de constater l'état et de vérifier que sa destination est bien respectée.

Article 7. Droits et obligations des Occupants

7.1. Usage et entretien

L'Occupant principal assurera l'entretien normal et courant du bâtiment et des équipements et s'engage à maintenir en état de propreté les abords du bâtiment mis à sa disposition.

L'entretien et le débroussaillage annuel des espaces extérieurs sont également à la charge de l'Occupant principal.

Les Occupants ne pourront en aucun cas modifier, sans accord des autres parties, l'état de l'immeuble ni réaliser aucun aménagement ou construction, même légers, hormis ceux prévus ci-après à l'article 7.2 de la présente convention.

7.2. Travaux

Le Propriétaire prendra en charge les travaux de rénovation énergétique liés à une occupation à l'année des locaux.

L'Occupant principal prendra en charge les réparations locatives. Il ne disposera pas de droit réel sur les ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier qu'il réalise pour son activité. Les investissements réalisés reviendront au Propriétaire au terme de la présente convention ou en cas de résiliation et ne pourront faire l'objet d'indemnisation.

Les investissements réalisés dans le cadre de la muséographie, existants et à renouveler, demeurent la propriété des Occupants. Toutefois si le Propriétaire souhaite conserver les éléments fixes de scénographie-muséographie, cela ne fera pas l'objet d'indemnisation.

Le Propriétaire prendra à sa charge, en qualité de Propriétaire, les autres travaux de grosses réparations en dehors de ceux énumérées ci-dessus.

7.3. Activités autorisées

Elles consistent en :

- Activités administratives à usage exclusif de l'Occupant principal,
- Accueil du public (groupes scolaires, familles...),
- Information/sensibilisation aux patrimoines naturels et culturels,
- Activités de recherche scientifique in situ sur ces thèmes,
- Présentation des éléments muséographiques de qualité sur ces thèmes,
- Développement des actions de médiations sur ces thèmes.

Les Occupants ont un rôle de gestion, d'étude et de pédagogie auprès du public, dans le cadre des missions de la RNR de La Massonne et afin de l'alerter sur la préservation des richesses patrimoniales du marais de Brouage, et pour une meilleure prise en compte des enjeux de la biodiversité au regard d'un territoire, des activités humaines, des effets du changement climatique...

Ils invitent le grand public à explorer les autres richesses environnantes du marais de Brouage, en le sensibilisant au respect des lieux, des patrimoines : naturel, paysager, culturel, ainsi qu'au tourisme durable et à l'éco-responsabilité.

7.4. Activités interdites

Les Occupants devront s'interdire et interdire sur la parcelle visée à l'article 3 toute activité ou aménagement incompatibles avec la nature des biens objet de la présente convention notamment :

Toutes activités contraires aux circulaires de gestion et contrats mis en place dans le cadre des espaces Natura 2000.

Les Occupants s'engagent à prendre toutes les mesures utiles en vue :

- De la surveillance de l'équipement qui leur est confié,
- De la garantie des tiers contre tous risques d'accident.

Article 8. Assurances

Les Occupants devront se garantir contre tout dommage en souscrivant une police d'assurance garantissant leur responsabilité dans tous les cas où elle pourrait être recherchée.

Les Occupants souscriront les contrats d'assurances nécessaires contre les risques dont ils doivent répondre en leur qualité d'Occupant et devront en justifier auprès du Propriétaire dans le mois suivant la conclusion de la convention.

Les Occupants demeurent seuls responsables des dommages matériels directs pouvant résulter de son occupation. Ils ont l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuels pouvant survenir, de leurs faits ou de celui des personnes agissant pour leur compte, sur leur personnel, leurs prestations ainsi qu'à leurs biens.

Les Occupants dégagent le Propriétaire de toute responsabilité en cas de vol avec ou sans effraction pendant l'occupation et de toute dégradation ou dommages éventuels qui pourraient être causés aux matériels et équipements entreposés dans le local.

Les Occupants devront informer le Propriétaire de tout sinistre, dégradation ou accident pouvant survenir dans les lieux occupés. Les Occupants prendront toutes les assurances nécessaires pour couvrir les dommages qui pourraient résulter pour le Propriétaire ou pour les tiers du fait de la présente occupation.

Les Occupants font leurs affaires personnelles pour que le Propriétaire ne puisse jamais être inquiété ou sa responsabilité recherchée à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de leurs activités ou concernant leur installation.

Articles 9. Impôts et taxes

L'Occupant principal fera son affaire personnelle de toutes les taxes et redevances présentes ou futures constituant ses obligations fiscales de telle sorte que le Propriétaire ne puisse être recherché ou inquiété en aucune façon à ce sujet.

L'impôt foncier reste à la charge du Propriétaire.

Article 10. Résiliation de la convention

10.1 Résiliation de la convention à l'initiative du Propriétaire

10.1.1. Mise en demeure préalable

En cas de non-respect de la convention, l'Occupant principal et/ou l'Occupant secondaire fera l'objet d'une mise en demeure par le Propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception. L'Occupant concerné disposera alors d'un délai de 30 jours, pour se mettre en conformité avec ses obligations.

R10.1.2. Résiliation de la convention

Faute toutefois par l'Occupant concerné de se conformer à l'une des conditions générales ou particulières de la présente convention, celle-ci pourra, en application de l'article R.2122-7 du Code général de la propriété des personnes publiques, être résiliée de manière unilatérale par le Propriétaire, sans indemnité de quelque nature que ce soit, dans un délai de 2 mois après en avoir informé l'Occupant par lettre recommandée avec accusé de réception.

10.2 Résiliation de la convention à l'initiative de l'Occupant principal ou secondaire

Dans le cas où il aurait décidé de ne plus occuper l'immeuble avant la date fixée pour quelque motif que ce soit, l'Occupant principal ou l'Occupant secondaire pourra, moyennant un préavis de deux mois, mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 11. Règlement des différends

Les parties conviennent de mettre en œuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable tout litige qui pourrait survenir dans l'application de la présente convention.

Si toutefois un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, tous les différends relatifs à son interprétation ou à son exécution seront soumis aux tribunaux compétents après épuisement des voies de règlement amiable.

Article 12. Divers

La présente convention contient l'intégralité des termes et conditions sur lesquels les parties se sont mises d'accord.

Toute modification qui s'avérerait nécessaire d'un commun accord entre les parties fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Article 13. Annexes

- 1 – Périmètre de la Réserve Naturelle Régionale (RNR) de La Massonne
- 2 – Descriptif parcellaire
- 3 – Plans des locaux mis à disposition
- 4 – Inventaire de l'exposition permanente
- 5 - Etats des lieux avant et après travaux de rénovation énergétique (à joindre au moment où ils seront établis)

Fait en 3 exemplaires,

Le à

Le Président du CCAS

M. Joël PAPINEAU

Le à

Le Président de NE17

Monsieur Pierrick MARION

Le à

P/La Présidente du Syndicat mixte

Par délégation,

Catherine DESPREZ