

**GESTION DU DOMAINE PUBLIC THERMAL**

**PARC DES SOURCES  
03200 VICHY**

\*\*\*

**CONVENTION D'OCCUPATION DOMANIALE  
PROJET VILLE DE VICHY**

\*\*\*\*\*

Entre les soussignés,

La commune de VICHY, représentée par son Maire, Monsieur Frédéric AGUILERA, agissant en cette qualité au nom et pour le compte de ladite Commune, en vertu de la délibération N°37 en date du 2 octobre 2023, prise pour l'application des articles L. 2122-22 et L. 2122-23 du Code général des collectivités territoriales,

Ci-après dénommée « le Propriétaire » ou « la ville »,

d'une part,

Et

Nom : .....

Prénom : .....

Qualité : .....

Nom Commercial et dénomination sociale : .....

.....

Adresse : .....

.....

Adresse électronique : .....

Numéro de téléphone : .....

Numéro de SIRET : .....

Code APE : .....

Numéro de TVA intracommunautaire : .....

Ci-après dénommée « le Bénéficiaire »,

d'autre part,

Il est préalablement exposé ce qui suit.

## **EXPOSE**

La Commune de Vichy à la faveur de la signature de l'acte de cession par l'Etat à la ville de Vichy en date du 5 mars 2021, est devenue propriétaire de l'intégralité du Domaine Thermal.

Le Domaine Thermal est géré par un concessionnaire, la Compagnie de Vichy, dans le cadre d'un contrat de concession signé le 28 avril 1988, et arrivant à échéance le 31 décembre 2030.

Par avenant n° 6 en date du 20 novembre 2011, adopté par le Conseil Municipal lors de sa séance du 25 octobre 2021, la ville a sorti du périmètre de la concession et pris en charge la gestion directe d'un certain nombre de biens en lieu et place de la Compagnie de Vichy qui en était le concessionnaire depuis le 28 avril 1988.

Parmi les biens en question figurent notamment un ensemble immobilier dit « PARC DES SOURCES » à l'usage de parc d'agrément, exploitation de sources, commerce sis à VICHY rue du Parc sans numéro, rue du Casino sans numéro et rue Wilson sans numéro, inscrit au plan de cadastre de la commune de VICHY sous le numéro 66 de la section AX pour une superficie de 3 hectares 20 ares 90 centiares.

L'immeuble précité constituant une dépendance du domaine public de la commune, la présente autorisation est soumise au régime des occupations privatives du domaine public.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit.

### **Article 1 – OBJET**

La Ville de Vichy, autorise le bénéficiaire à occuper le domaine public exclusivement à des fins d'ordre privatif **pour y installer et y exploiter**, à ses frais et risques, un kiosque à journaux sur une superficie d'environ 20 m<sup>2</sup>.

La mise en place dudit kiosque sera réalisée sur une plateforme béton préalablement aménagée par la ville de Vichy à l'intérieur du Parc des Sources.

Le bénéficiaire prendra à sa charge l'édification du kiosque, les frais de raccordements aux réseaux du kiosque (électricité) et d'une manière générale toute dépense qui sera la conséquence de l'installation du kiosque.

Le bénéficiaire a pour obligation de respecter tous les réseaux existants et futurs.

### **Article 2 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET ESTHETIQUES DU KIOSQUE A JOURNAUX :**

#### **2-1 Qualité esthétique :**

Le kiosque proposé devra être d'une grande qualité esthétique permettant une bonne intégration au cœur du Parc des Sources, site classé au titre des Monument Historique et faisant partie du domaine thermal de la ville de Vichy inscrit au Patrimoine Mondiale de l'UNESCO au titre des Grandes Ville d'Eaux d'Europe. Il fera l'objet d'une demande d'autorisation au titre de l'urbanisme et devra obtenir l'avis favorable de l'ABF.

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement, notamment ses articles L.581-1 à L.581-45 et R.581-1 à R.581-88, ainsi qu'aux prescriptions du règlement

local de publicité toute forme de publicité, d'enseigne ou de préenseigne sur ou aux abords immédiats du kiosque à journaux est strictement encadrée.

Le présent kiosque étant situé dans le périmètre d'un site classé au titre des monuments historiques en application des articles L.621-30 et suivants du Code du patrimoine, il est soumis à des contraintes particulières visant à préserver le caractère et l'intégrité du site.

À ce titre :

- Toute installation de support publicitaire lumineux ou retroéclairé est interdite,
- Les enseignes identifiant l'activité du kiosque doivent être sobres, non lumineuses, de dimensions limitées et intégrées harmonieusement à l'esthétique du site, après validation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
- Toute demande d'installation ou de modification d'un dispositif de publicité ou d'enseigne doit faire l'objet d'une autorisation expresse préalable de l'autorité gestionnaire du domaine public et, le cas échéant, d'un avis conforme de l'ABF en application de l'article L.632-2 du Code du patrimoine.

#### 2-2 Fonctionnalité du kiosque :

Pour le kiosquier :

- Le kiosque devra être conçu de manière à accroître son activité par la mise en valeur des produits et services rendus (presse et activités accessoires).
- Le kiosque devra participer à l'amélioration des conditions de travail et de confort des kiosquiers : confort thermique et protection face aux intempéries, facilité de mise en place des produits et stockage, facilité d'ouverture et de fermeture du kiosque, éclairage, espace de circulation lui permettant d'aller à la rencontre des clients.
- Le kiosque devra être équipé de manière à recevoir des équipements numériques destinés à la vente de presse (réseau internet, prises électriques, etc.)

Pour l'utilisateur :

- L'aménagement intérieur du kiosque devra permettre l'accès direct de la clientèle aux articles de presse et un confort d'attente, notamment en cas d'intempéries.

#### 2-3 Matériaux constructifs :

Le kiosque ses matériaux, couleurs, laissés à l'initiative du titulaire, devront être en cohérence avec la qualité des aménagements récents du parc et à la réglementation en vigueur sur un site classé monument historique.

Une attention particulière sera donnée au comportement au feu des matériaux, à la résistance aux chocs, aux actes de vandalisme et aux intempéries, et il conviendra enfin de garantir la stabilité des couleurs dans le temps.

Après validation du projet et une fois l'installation réalisée, le bénéficiaire ne pourra apporter aucune modification sur l'aspect extérieur du kiosque dans avoir préalablement obtenu l'accord écrit de la ville de Vichy.

#### 2-4 Accessibilité :

Le kiosque et son implantation devront respecter la législation en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite. A ce titre, la conception du kiosque prendra en compte les exigences de la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 et des décrets d'application pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, ainsi que le règlement de voirie municipal (consultable sur le site internet de la ville de Vichy).

### 2.5 Mobiliers équipements, affichage

Les choix des éléments mobiliers devront s'appuyer sur l'esprit retenu pour l'architecture du Kiosque et sera cohérent avec les aménagements réalisés entre 2024 et 2025 pour la restauration du parc des sources.

Ils devront être conformes aux normes françaises et avoir été validés préalablement à leur installation.

**L'affichage sauvage ou non autorisé est interdit** et entraînera des mesures immédiates de retrait aux frais de l'occupant, sans préjudice de sanctions administratives ou pénales.

L'occupant s'engage à respecter en tout temps les prescriptions réglementaires applicables en matière de publicité extérieure et à se conformer aux avis et prescriptions des services de l'État compétents, en particulier ceux de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC).

### 2.6 Enseigne et Publicité :

**Les enseignes identifiant l'activité du kiosque doivent être sobres, non lumineuses, de dimensions limitées et intégrées harmonieusement à l'esthétique du site, après validation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).**

**Toute demande d'installation ou de modification d'un dispositif de publicité ou d'enseigne doit faire l'objet d'une autorisation expresse préalable de l'autorité gestionnaire du domaine public** et, le cas échéant, d'un avis conforme de l'ABF en application de l'article L.632-2 du Code du patrimoine.

Il est autorisé, à titre dérogatoire, l'installation d'un **dispositif publicitaire sur une face du kiosque à journaux**, dans les conditions suivantes :

- La face concernée devra être spécifiée dans le plan annexé à la présente convention.
- Le dispositif devra être strictement **intégré au mobilier urbain** et présenter un format conforme au RLPI.
- Le contenu des affiches devra respecter les prescriptions du Code de l'environnement, notamment les **interdictions relatives aux produits dangereux, à l'atteinte à la dignité humaine et à la protection des mineurs notamment la publicité pour l'alcool, les produits interdits aux mineurs.**
- Le dispositif **ne devra être ni clignotant ni animé**, et ne comporter aucune source lumineuse directe visible depuis l'espace public,
- L'installation du dispositif est **soumise à accord expresse**
- En cas de refus de l'autorité compétente, le titulaire de la convention ne pourra se prévaloir d'aucun droit à indemnisation.

Toute publicité installée sans autorisation régulière sera retirée sans délai, aux frais de l'occupant.

**La commune se réserve le droit d'utiliser, à titre prioritaire et gratuit**, la face publicitaire autorisée du kiosque à journaux pour l'apposition d'affiches à caractère **institutionnel, culturel, associatif ou d'intérêt général**, notamment à l'occasion :

- de campagnes de communication municipale,
- d'annonces d'événements organisés ou soutenus par la commune,
- de campagnes d'information relatives à la santé publique, à la sécurité, à l'environnement ou à la vie locale.

Cette utilisation ne pourra excéder un **maximum de X périodes d'affichage par an**, chacune d'une durée maximale de **[durée à préciser, par ex. 15 jours calendaires]**.

Le titulaire de la présente convention sera informé par écrit au moins **[délai à préciser, par ex. 15 jours ouvrés]** avant la période d'affichage prévue.

Il s'engage à :

- mettre à disposition la face concernée sans restriction,

- retirer ou ne pas apposer de publicité commerciale pendant ladite période,
- remettre en place, à l'issue de la période, le contenu commercial précédemment affiché, sauf demande contraire de la commune.

La commune fournira les visuels ou supports à afficher, dont la mise en place pourra être effectuée par ses soins ou par le titulaire selon les modalités convenues à l'avance.

Aucune indemnisation ne pourra être exigée par l'occupant au titre de ces périodes d'interruption temporaire de l'exploitation publicitaire.

### **Article 3 – DESTINATION**

Le bénéficiaire de la présente convention aura pour activité principale la vente de journaux, publications et collections périodiques et à titre accessoires, toutes activités commerciales exercées selon l'usage par les kiosquiers-diffuseurs de presse (ouvrages de librairie populaire, cartes postales, articles de papeterie, bibeloterie, petite confiserie, plans et guides de Vichy, billetterie de transports en commun, de spectacles locaux, jeux de la Françaises de Jeux, PMU (si pour les courtiers locaux de ces deux dernières entreprises, ces activités sont validées pour le kiosque et les kiosquiers).

La ville de Vichy autorise le bénéficiaire à apposer sur le kiosque, aux emplacements spécifiquement réservés à cet effet, des affiches publicitaires sous la réserve que le contenu et la présentation de celles-ci respectent les lois et règlements en vigueur ainsi que le Règlement local de publicité inter-communal consultable sur le site internet de l'agglomération. Le bénéficiaire percevra pour son propre compte les recettes résultant de l'exploitation publicitaire du kiosque.

Etant ici précisé que le bénéficiaire fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de ses activités, ainsi que du paiement de toutes les sommes, taxes, redevances, impôts et droits quelconques dont lesdites autorisations constituent le fait générateur.

### **Article 4 – DUREE**

La présente autorisation est consentie à titre précaire et révocable pour une durée **de 20 ans**, à compter de la signature de la convention.

### **Article 5 – REDEVANCE**

La présente occupation est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle fixée pour la durée de la convention au montant de :

- 600 € TTC en fonction des offres reçues

Il sera possible de proposer en sus une redevance complémentaire variable sur le chiffre d'affaires prévisionnel

Elle sera révisée annuellement à l'expiration de chaque période annuelle, compte tenu de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE (indice de référence : 1<sup>er</sup> trimestre 2024 soit 137,71).

Le bénéficiaire s'engage à acquitter cette redevance à la date anniversaire directement à la Trésorerie Générale qui lui adressera un avis de paiement.

## **Article 6 – CHARGES ET CONDITIONS**

La présente occupation est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que l'Exploitant s'oblige à exécuter et accomplir, à savoir :

### 6-1 – Etat des lieux

Le bénéficiaire prendra les lieux dans leur état au jour de l'entrée en jouissance et fera son affaire personnelle de leur adaptation à l'usage auquel ils sont destinés. Un état des lieux du lot sera dressé avant le début d'exploitation.

### 6-2 – Libération des lieux

En fin d'occupation de quelque manière qu'elle arrive, la ville de Vichy entrera en possession, sans indemnité du kiosque édifié. Dans les mêmes conditions, elle prendra possession des meubles et du matériel indispensable à son exploitation.

### 6-3 – Jouissance

L'Exploitant ne pourra faire, ni laisser rien faire qui puisse détériorer le lot occupé et devra impérativement prévenir le Gestionnaire des dégradations et détériorations qui y seraient faites et qui rendraient nécessaire des travaux incombant au Gestionnaire, notamment sur l'emprise du lot. Il se conformera strictement aux prescriptions de tout règlement et arrêté de police, règlement sanitaire notamment et veillera au respect de toutes les règles d'hygiène et de salubrité.

Le kiosque sera éclairé et chauffé à l'électricité. Le bénéficiaire, s'il le souhaite pourra faire installer deux compteurs afin de différencier les consommations liées directement au fonctionnement du kiosque de celles liées à l'exploitation publicitaire de ce dernier (sachant que la face en question ne sera pas éclairée ou rétroéclairée).

La présence de bouteilles de gaz sera formellement interdite à l'intérieur du kiosque et tout appareil fonctionnant au gaz sera prohibé.

### 6-4 – Entretien – Réparations

Le bénéficiaire conservera les lieux occupés en bon état de réparations et d'entretien tels qu'ils sont définis aux articles 606, 1719, 1720 et 1754 du Code civil.

Pendant toute la durée de la convention, le bénéficiaire devra assurer à ses frais le parfait entretien du kiosque y compris les prestations de maintenance préventive et curative du mobilier intérieur et extérieur. A ce titre, il s'engage à ne réclamer à la ville de Vichy aucune contribution quelle qu'elle soit et à assumer la responsabilité totale et la charge entière de tous les travaux qu'exige la bonne conservation du kiosque, y compris le vandalisme.

Le bénéficiaire sera dans l'obligation d'assurer de façon continue la sécurité du kiosque de ses clients et plus généralement des usagers du domaine public, la disponibilité et l'accessibilité aux équipements pendant toute la durée du contrat.

Le nettoyage intérieur du kiosque sera assuré par le kiosquier. L'entretien et le nettoyage de la partie extérieure du kiosque ainsi que de ses abords immédiats dans un périmètre d'1,50 mètre autour de l'emprise du kiosque seront à la charge du bénéficiaire qui devra les maintenir en parfait état dans toutes leurs parties.

### 6-5 – Changement de distribution – Améliorations – Transformations

Le bénéficiaire ne pourra faire aucun changement de distribution, démolition, construction, amélioration sans l'accord exprès et écrit du Gestionnaire.

En cas d'autorisation, toute modification de quelque nature que ce soit restera en fin de convention la propriété du gestionnaire, sans indemnité pour l'Exploitant.

#### 6-6 – Travaux

L'Exploitant ne pourra élever aucune réclamation en cas d'interruption dans le fonctionnement du service des eaux ou de l'électricité provenant soit du fait des administrations qui en disposent, soit des travaux de réparation à la charge du Propriétaire, soit des gelées et des inondations. Etant ici précisé, que les travaux relevant du Gestionnaire seront exécutés, sauf cas d'urgence ou accord exprès du bénéficiaire, en dehors de la période d'ouverture obligatoire de l'établissement indiquée à l'article 4-1, et qu'à ce titre, l'Exploitant ne pourra se prévaloir d'une quelconque indemnité, ni diminution de la redevance, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, y compris en cas d'interruption de fonctionnement.

L'Exploitant respectera l'ensemble des lois et règlements en vigueur, notamment en matière d'urbanisme.

#### 6-7 – Garnissement

L'Exploitant devra maintenir les lieux constamment utilisés, conformément aux usages de sa profession.

#### 6-8 – Impôts – Taxes

L'Exploitant acquittera tous les impôts, taxes et contributions mis à sa charge et remboursera au Gestionnaire les taxes que ce dernier est en droit de récupérer.

#### 6-9 – Prestations et fournitures

L'Exploitant fera son affaire personnelle des abonnements aux compteurs d'électricité, ainsi que du paiement des consommations correspondantes.

#### 6-10 – Assurances

L'Exploitant devra contracter toutes polices d'assurances pour la garantie des risques inhérents à son occupation des lieux et à l'activité qui y est exercée, de ses biens propres et de sa responsabilité civile, de façon que le Gestionnaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Il devra justifier de cette assurance à la signature du présent acte au moyen d'une attestation qui précisera la garantie des risques couverts, et à chaque réquisition du Gestionnaire. Une attestation annuelle devra être fournie au Gestionnaire et sur demande, une copie lui sera fournie. Il est précisé que la responsabilité de la Ville ne pourra être engagée en cas de dommages subis par les biens mis à dispositions ou les biens propres du bénéficiaire notamment en cas de sinistre, de vol.

#### 6-11- Cession – Sous-location

La présente occupation est conclue « intuitu personae ». Par conséquent, le bénéficiaire ne pourra en aucun cas céder, en tout ou partie, son droit d'occupation sans l'accord écrit du Gestionnaire, ce dernier se réservant le droit de refuser la personne proposée, notamment si celle-ci s'avère ne pas présenter les qualifications professionnelles indispensables pour assurer la continuité de l'exploitation au terme des présentes.

**Le bénéficiaire pourra avec l'accord express de la commune de Vichy confier l'exploitation du kiosque pour la vente de la presse à un travailleur indépendant ou salarié, agréé en qualité de diffuseur de presse et bénéficiaire d'un contrat de mandat passé avec les Sociétés de Messagerie de Presse.**

Dans le cas d'un travailleur indépendant, celui-ci devra faire l'objet d'une inscription au Registre du Commerce.

Une convention interviendra entre la société et l'exploitant, réglant les modalités d'occupation par lui du kiosque mis à sa disposition. Cette dernière sera alors remise à la commune de Vichy à titre d'information, toutefois, la société bénéficiaire de la présente convention restera en tout état de cause, seule responsable envers la ville de Vichy de l'exécution des présentes. Cette clause est de rigueur.

L'exploitation du kiosque pour la vente de la presse se fera conformément aux règles en usage dans la profession.

En outre la société bénéficiaire sera tenue de faire respecter, par l'exploitant du kiosque, les dispositions législatives et réglementaires concernant la vente et l'exposition des journaux et publications.

#### 6-12 – Changement d'enseigne

Préalablement à l'installation de toute nouvelle enseigne, et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, le bénéficiaire devra soumettre son projet à l'approbation du Gestionnaire, étant entendu que les frais correspondants seront à la charge de l'Exploitant.

#### 6-13 – Servitudes particulières

La zone objet de cette convention est protégée par classement en **Monument historique** lequel est doté d'une servitude de préservation. A ce titre, aucune construction nouvelle autre que le mobilier urbain (kiosque, abris, bancs, signalisation et éléments décoratifs) ne peut être autorisée. Les constructions souterraines en dehors des espaces plantés peuvent être acceptées. Les sols doivent être maintenus en espaces naturels stabilisés, à l'exception des allées et bordures périphériques. La végétation d'arbres de haute lige ne pourra être abattue, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs. Les essences seront replantées dans les mêmes emprises à plus ou moins 2 mètres.

#### 6-14 – Le mobilier propriété du bénéficiaire

La ville de VICHY ne pourra être tenue responsable d'aucune dégradation ou vol concernant les matériels ou le mobilier du bénéficiaire.

### **Article 7 – REGIME JURIDIQUE**

De convention expresse entre les parties, formant la condition déterminante de ce contrat sans laquelle il n'aurait pas été conclu, il est convenu d'exclure ce dernier du champ d'application de toute réglementation instituant un droit au maintien dans les lieux.

Le Bénéficiaire, pour sa part, déclare être parfaitement informé qu'il ne pourra se prévaloir d'un tel droit, notamment en cas de résiliation anticipée de la présente pour des raisons d'intérêt général ni à aucun droit ou avantage reconnu au locataire d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal ou à usage agricole.

En conséquence, la présente autorisation n'est pas soumise aux dispositions du décret du 30 septembre 1953 et ne pourra donner lieu à la propriété commerciale par le bénéficiaire, ni à une indemnité d'éviction.

**Article 8 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

La présente convention étant consentie à titre précaire et révocable, pourra être interrompue par la Ville pour tous motifs d'intérêt général moyennant un préavis de 3 mois, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou au titre de sanction, en cas de non-respect de l'une quelconque des clauses de la présente convention, et un mois après une mise en demeure de s'y conformer restée infructueuse en tout ou partie.

La présente convention pourra être interrompue par le bénéficiaire, moyennant un préavis de 3 mois par lettre recommandée avec accusé de réception dans le cas où le celui-ci aurait cessé définitivement son activité professionnelle

La résiliation de ladite convention ne donnera droit au paiement d'aucune indemnité. Les redevances payées d'avance par le bénéficiaire resteront acquises à la ville de Vichy, sans préjudice pour lui de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant être dues.

**Article 9 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Tout litige né de l'interprétation ou de l'application des présentes clauses pourra être soumis à la compétence juridictionnelle du tribunal administratif de Clermont-Ferrand.

Préalablement à la saisine de cette juridiction, les parties mettront en œuvre une procédure de règlement amiable de leur différend consistant dans l'échange d'au moins xx correspondances.

En cas d'échec de cette procédure dûment constatée par les parties, il sera procédé à la saisine du tribunal administratif. Dans un délai de 15 jours, la partie qui a saisi le tribunal en informera préalablement l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

**Article 10 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- la ville de VICHY, en l'Hôtel de Ville à VICHY (Allier)

Fait à VICHY, en deux exemplaires originaux

Le,

Pour le Bénéficiaire,

Pour la ville de VICHY,  
Le Maire