

DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL
REUNION DU 10 DECEMBRE 2024
ADOPTION D'UNE NOUVELLE CONVENTION D'AOT A SIGNER AVEC LABEO

Réunis le 10 décembre 2024 à 14h00 en visio-conférence sous la présidence de Madame Malika CHERRIERE,

Sont présents avec voix délibérative : Mesdames Malika CHERRIERE, Sophie DE GIBON, Patricia GADY DUQUESNE, Sophie GAUGAIN, Angélique PERINI, Emmanuelle TREMEL et messieurs Antoine CASINI et Patrick JEANNENEZ.

Sont excusés : Mesdames Julie BARENTON GUILLAS, Amandine D'OLEON, Christine EVEN, Audrey GADENNNE, Florence MAZIER et messieurs Fabien ACHARD DELALUARDIERE, Xavier CHARLES et David FONTAINE.

Nombre de membres en exercice	16
Nombre de membres présents	8
Nombre de pouvoirs	0
Nombre de votants	8

VU le Code Général des Collectivités Territoriales

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU le Code de l'Environnement,

CONSIDERANT la manifestation d'intérêt spontanée en date du 8 juillet 2024 par laquelle LABEO a sollicité Normandie Equine Vallée pour le renouvellement d'une occupation du domaine public.

CONSIDERANT que conformément aux dispositions de l'article L.2122-1-4 Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, Normandie Equine Vallée a publié l'avis de publicité sur son site le 13 septembre 2024 afin de vérifier qu'aucun autre opérateur économique n'était intéressé par l'usage de ce site.

CONSIDERANT que la date limite de cette consultation a été fixée au 4 octobre 2024

CONSIDERANT qu'aucune offre concurrente n'a été reçue.

CONSIDERANT que le projet porté par LABEO au soutien de sa manifestation d'intérêt vise à l'exploitation des locaux occupés par le laboratoire et des structures partenaires en vue de la réalisation :

- De travaux de recherche (y compris sous forme de prestations) notamment dans les domaines suivants : les maladies infectieuses, la biologie clinique, la génomique, l'alimentation et l'environnement du cheval, les biotechnologies,
- Du développement de technologies innovantes.

- D'analyses, y compris en cas de crise sanitaire majeure le nécessitant (laboratoire de type 3).

Le comité syndical de Normandie Équine Vallée,

Après avoir pris connaissance du rapport de Mme la Présidente et du projet de convention annexé au rapport,

Après avoir constaté que les conditions du quorum étaient remplies,

Après en avoir délibéré,

APPROUVE à l'unanimité les termes de la convention d'AOT à signer avec LABEO,

AUTORISE Madame la Présidente à la signer et à prendre tous les actes utiles à la mise en œuvre de cette délibération.

La Présidente du syndicat mixte
Malika CHERRIERE

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
CONCLUE ENTRE NORMANDIE EQUINE VALLEE ET LABÉO**

ENTRE

NORMANDIE EQUINE VALLEE, sis 1180 route de l'Eglise – 14430 GOUSTRANVILLE, représenté par sa Présidente, Madame Malika CHERRIERE, dûment habilitée par délibération n° 2024-32 du comité syndical tenu le 10 décembre 2024,

Ci-après dénommée le « **Propriétaire** » ou « **NEV** »,

D'une part,

ET

LABO, Groupement d'Intérêt Public (GIP), dont le siège social est situé **1, rue route du Rosel – 14280 SAINT CONTEST** représenté par Patrick JEANNENEZ, Président, dument habilité à cet effet.

Ci-après dénommé le « **Bénéficiaire** »,

D'autre part,

Ci-après collectivement dénommés les « **Parties** ».

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
Vu le Code de l'Environnement,
Vu la délibération du Comité Syndical en date du 10 décembre 2024,

LABÉO, groupement d'intérêt public dont les fondateurs sont les quatre départements normands du Calvados, de l'Eure, de la Manche et de l'Orne, est un acteur majeur de la biologie et de la recherche équine en France et en Europe.

Ses activités de recherche translationnelle et transdisciplinaire sont rattachées depuis plus de 15 ans à plusieurs équipes de recherche de l'Université de Caen Normandie par le biais de ses 5 chercheurs habilités à diriger des recherches (HDR). Pour ne citer que les deux principales équipes actives sur l'axe santé équine de l'Université, on trouve les unités BIOTARGEN et DYNAMICURE (INSERM/U1311).

Les chercheurs de « l'axe santé équine » de LABÉO ont une mission d'appui scientifique et technique d'une part, en interne sur le développement, le conseil, la veille technologique et d'autre part, en externe que ce soit auprès de collectivités territoriales, d'instances professionnelles ou d'industriels. Ils sont membres de sociétés savantes et de groupes d'experts scientifiques nationaux et internationaux : Conseil Scientifique de la SFV, AVEF, OIE (WOAH), Havemeyer, IEIDC, WEVA, ECEIM, FEEVA... LABÉO est par ailleurs le laboratoire de biologie équine référent pour le RESPE par son expertise scientifique et ses accréditations (COFRAC et ISAAG, ring tests OIE grippe...). LABÉO est également doté d'une équipe spécifique dédiée au développement de nouvelles techniques de dépistage ou de prévention (technologies « omiques ») pour les maladies ayant un fort impact économique et sanitaire pour la filière équine.

LABÉO est, par son activité, un des laboratoires de biologie équine au premier rang à l'échelle européenne et reçoit donc chaque jour plusieurs centaines de prélèvements équins de toute la France et de nombreux pays.

LABÉO fait partie des membres constitutif du GIS CENTAURE et dispose par ailleurs d'un contrat cadre avec l'INRAE depuis le 13 juillet 2023.

LABÉO est également jumelé avec l'irish Equine entre de Kildare (Irlande) ; un des laboratoires de référence en Europe pour l'OMSA (notamment pour la grippe équine)

Par manifestation d'intérêt spontanée en date du 8 juillet 2024, LABÉO a sollicité Normandie Equine Vallée pour le renouvellement d'une occupation du domaine public.

Conformément aux dispositions de l'article L.2122-1-4 Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, Normandie Equine Vallée a publié l'avis de publicité sur son site le 13 septembre 2024 afin de vérifier qu'aucun autre opérateur économique n'était intéressé par l'usage de ce site.

La date limite de cette consultation a été fixée au 4 octobre 2024. Aucune offre concurrente n'a été reçue.

Le projet porté par LABÉO au soutien de sa manifestation d'intérêt vise à exploiter un ensemble immobilier en vue de développer des travaux de recherche dédiés à la santé équine.

A cet effet, la présente convention (ci-après la « Convention ») est conclue afin d'établir les conditions d'occupation et d'utilisation du domaine public (ci-après l'« Ensemble Immobilier ») de Normandie Equine Vallée.

Sans préjudice des éventuelles sous-occupations qui seraient délivrées dans le respect de la présente Convention, cette dernière est consentie pour l'usage exclusif du Bénéficiaire.

Les Parties sont d'accord pour constater que l'activité du Bénéficiaire présente un caractère exclusivement privé. Le Bénéficiaire peut toutefois exécuter des marchés publics ou réaliser des prestations sur commandes publiques.

Le fait que cette activité s'exerce dans le cadre de la présente Convention sur le domaine public de NEV, ne saurait en aucun cas avoir pour effet de la transformer en service public.

A ce titre, toutes les prérogatives données à NEV prescrites par la présente Convention ont pour objet et pour effet de permettre au Propriétaire de l'Ensemble Immobilier de contrôler l'utilisation du domaine public par le Bénéficiaire afin de s'assurer de la bonne conservation et de l'affectation dudit domaine.

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

Article 1 – Objet de la convention

La présente Convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles NEV consent au Bénéficiaire une autorisation d'occupation temporaire du domaine public portant sur l'Ensemble Immobilier ci-après désigné, conformément aux dispositions de l'article L.2122-20 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et des articles L.1311-5 à L.1311-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.

En raison de la domanialité publique de l'Ensemble Immobilier, la présente Convention est régie par les règles du droit administratif et plus particulièrement du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. La législation concernant les baux ruraux, les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, professionnel ou d'habitation ne lui est pas applicable.

Le Bénéficiaire ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque, susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux.

L'autorisation d'occupation temporaire conférée par la présente Convention est accordée à titre personnel.

Le Bénéficiaire est tenu d'occuper lui-même et sans discontinuité l'Ensemble Immobilier.

Toutefois il pourra, après accord exprès du Propriétaire dans les conditions de l'article 3.2, autoriser des tiers à sous-occuper l'occupation d'une partie de l'Ensemble Immobilier au soutien de l'activité principale par laquelle le Bénéficiaire a manifesté son intérêt. Dans ce cas, il demeurera responsable envers le Propriétaire et envers les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations imposées par la présente Convention.

Toute cession totale ou partielle de l'activité exercée par le Bénéficiaire sur l'Ensemble Immobilier ne peut intervenir, sous peine de résiliation de la Convention sans indemnité, qu'avec l'accord préalable du Propriétaire.

Les contrats passés en application du présent paragraphe ne peuvent avoir un terme allant au-delà de celui de la Convention, sauf autorisation expresse du Propriétaire.

Article 2 – Lieux mis à disposition
--

L'Ensemble Immobilier sur lequel le Bénéficiaire est autorisé à exercer son occupation domaniale est détaillé en Annexe 1 à la présente Convention (Annexe 1 - Périmètre de

l'Ensemble Immobilier et présentation des biens mis à disposition du Bénéficiaire).

Article 3 – Destination de l'Ensemble Immobilier mis à disposition et sous-occupation

1.1. Destination des lieux

Sous réserve de l'obtention, le cas échéant, d'autres autorisations administratives, le Bénéficiaire est autorisé à occuper l'Ensemble Immobilier visé à l'article 2 et détaillé en Annexe 1 pour :

- Travaux de recherche (y compris sous forme de prestations) notamment dans les domaines suivants :
 - Les maladies infectieuses (à titre indicatif : la grippe équine, les herpès virus équins, la gourme et l'antibiorésistance équine...);
 - La biologie clinique (à titre indicatif : inflammation respiratoire, hémorragies pulmonaires, myosites...);
 - La génomique (à titre indicatif : maladie génétique équine ; marqueurs de prédisposition ...)
 - L'alimentation et l'environnement du cheval (qualité chimique et microbiologique : répercussion sur la santé) ;
 - Les biotechnologies (à titre indicatif : Ingénierie cellulaire : modèles cellulaires équins classiques et en microfluidie ...);
- Le développement de technologie innovante comme les techniques RTCA (Real-Time Cell Analysis : Impédancemétrie), technologie Incucyte, Bioflux ;
- Réalisation d'analyses, y compris en cas de crise sanitaire majeure le nécessitant (laboratoire de type 3) ;
- Accueil de structures (institutions, associations, entreprises, équipes universitaires, équipes de recherche...) ayant une activité de santé dans le domaine de la santé équine ;
- Entretien des locaux pour qu'ils soient opérationnels : mise en œuvre de moyens humains et techniques (ménage, maintenance, gardiennage, gestion des fluides, informatique, gestion de la sous-occupation).

Le Propriétaire conservera le droit de s'opposer à l'exercice d'une activité autre que celle normalement prévue, en particulier, en cas d'absence de respect de la réglementation ou dans le cas où l'activité nouvelle n'aurait plus un rattachement suffisant avec les activités et objets développés par le Syndicat Mixte Normandie Equine Vallée sur son emprise. Le Propriétaire notifiera le Bénéficiaire par courrier recommandé avec accusé de réception.

En aucun cas, l'activité du Bénéficiaire ne pourra porter préjudice à l'organisation générale et à l'ensemble des activités présentes sur l'emprise du Syndicat Mixte Normandie Equine Vallée.

De manière générale, le Bénéficiaire exploite librement l'Ensemble Immobilier à des fins privatives. Il fixe librement et détermine seul la programmation de ses activités.

1.2. Sous-occupation

Le Bénéficiaire peut autoriser un tiers (le « Sous-occupant ») à occuper tout ou partie de l'Ensemble Immobilier.

Dans cette hypothèse, le Bénéficiaire doit tenir informé, par écrit, le Propriétaire quant au Sous-occupant proposé et à la nature de l'activité exercée par ce dernier sur l'Ensemble Immobilier.

Un exemplaire du contrat conclu entre le Bénéficiaire et le Sous-occupant est transmis au Propriétaire suite à sa signature par les deux parties concernées.

Cette sous-occupation ne peut, en tout état de cause, conférer au Sous-occupant plus de droits que ceux résultant de la présente Convention. Le Bénéficiaire s'oblige par ailleurs à communiquer au Sous-occupant l'ensemble des conditions d'occupation mentionnées dans la présente Convention, susceptibles de s'appliquer à lui. Le Bénéficiaire demeure vis-à-vis du Propriétaire personnellement responsable de l'accomplissement de toutes les obligations mentionnées dans la présente Convention et de tous les dommages pouvant découler de l'exploitation.

Le Sous-occupant ne peut en outre réclamer au Propriétaire des indemnités pour quelque cause que ce soit et notamment en cas de non-renouvellement par le Propriétaire de la présente Convention.

Les termes de la présente clause devront être repris dans tout contrat entre le Bénéficiaire et le Sous-occupant, Sous-occupant qui ne pourra ignorer les dispositions de la présente Convention. Tout contrat de sous-occupation devra en outre stipuler la renonciation expresse du Sous-occupant à tous droits et actions ou mise en cause à l'encontre du Propriétaire.

Article 4 – Durée de la convention

Conformément à l'article L 1311-5 du code général des collectivités territoriales, compte tenu de l'activité exercée, la présente Convention est conclue pour une durée de 10 ans à compter du 5 octobre 2024.

Elle prendra fin le 4 octobre 2034. Elle pourra toutefois être résiliée par anticipation dans les conditions définies aux articles 15 et suivants.

Conformément au régime juridique de l'occupation du domaine public, la présente Convention est délivrée à titre précaire et révocable.

A l'expiration de la présente Convention, la circonstance que le Bénéficiaire ait pu se maintenir sur l'Ensemble Immobilier par tolérance du Propriétaire, ne peut être regardée comme valant renouvellement de la présente Convention. Le Bénéficiaire n'a aucun droit acquis au maintien et au renouvellement de son titre d'occupation.

La Convention ne pourra en aucun cas être prorogée par tacite reconduction.

Article 5 – Redevances

Le Bénéficiaire verse annuellement au Propriétaire une redevance domaniale.

Le montant est fixé à 215 575 € calculé comme suit :

- Loyer NEV 1 : 76 575 € (correspondant à 2.5% du coût de la construction de 3 063 000 €).
- Loyer NEV 2 : 139 000 € (correspondant à 2.5% du coût de la construction de 5 560 000 €).

Le Bénéficiaire s'acquittera de cette redevance au plus tard le 30 juin de chaque année.

La redevance sera révisée automatiquement au 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2026, en fonction des variations subies par l'Indice IRLC (indice de révision des loyers commerciaux) de l'INSEE, et avec pour référence de départ l'indice connu à sa prise d'effet soit le 1^{er} trimestre 2026, selon la formule :

$$R(n) = R(n-1) \times (I(n) / I(n-1))$$

R(n) = redevance de l'année en cours

R(n-1) = redevance de l'année précédente

I(n) = indice ICC du 1^{er} trimestre de l'année en cours

I(n-1) = indice ICC du 1^{er} trimestre de l'année précédente

En cas de remplacement d'un indice de révision par un autre en cours d'exécution de la présente, il sera fait application de plein droit du nouvel indice de substitution édité par le ministère de l'Economie, sans qu'il soit nécessaire d'établir un avenant.

En cas de retard dans les paiements, la redevance échue portera annuellement intérêt de plein droit au profit du Propriétaire au taux de l'intérêt légal augmenté de deux points, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard. Les fractions de mois seront négligées pour le calcul de ces intérêts. Les intérêts dus à chaque échéance porteront eux-mêmes intérêt au même taux à partir du jour de cette échéance jusqu'au jour de paiement, pourvu qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

En cas de déficit d'exploitation, aucune subvention d'équilibre ne pourra être versée par le Propriétaire.

En cas d'occupation après résiliation, la redevance reste due pour la durée d'occupation, à titre d'indemnité pour NEV, sans préjudice des dommages-intérêts qui pourraient être réclamés.

Sauf dans le cas de résiliation pour motif d'intérêt général, les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire resteront acquises à NEV, sans préjudice du droit pour ce dernier de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

Article 6 – Conditions générales

Les lois et règlements relatifs à l'hygiène et à la sécurité du travail, à l'urbanisme, à la police, à l'environnement (notamment concernant la gestion des déchets et des eaux usées) et, d'une manière générale les lois et règlements applicables devront être strictement respectés par le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire fera son affaire des demandes d'autorisation qui relèvent de la compétence des autorités publiques.

Le Bénéficiaire s'engage, durant la durée de la Convention à produire et communiquer, au besoin, les informations nécessaires sur requête motivée de NEV visant à justifier du respect des présentes clauses contractuelles.

S'il le juge utile, NEV pourra faire procéder à toutes constatations d'huissier de justice, sans qu'il puisse être fait obstruction de la part du Bénéficiaire.

Article 7 – Etat des lieux, Exploitation, Entretien

7.1– Etat des lieux

Le Bénéficiaire prend les lieux décrits en Annexe 1 dans leur état au jour de son entrée en

jouissance, tels qu'il les a lui-même laissés préalablement (pour ce qui concerne NEV1), et ne peut, pendant toute la durée de l'autorisation, exiger aucune remise en état, ni exercer aucun recours contre NEV, ni réclamer aucune indemnité ni réduction de redevance pour quelque cause que ce soit.

Le Bénéficiaire déclare parfaitement connaître l'état du sol visible. Le Propriétaire n'apporte pas de garantie quant aux caractéristiques techniques du sous-sol au Bénéficiaire. Le Propriétaire transmettra toutefois sur demande du Bénéficiaire tout document en sa possession sans garantie quant à leur fiabilité.

Avant toute intervention ou travaux qui le nécessiteraient, le Bénéficiaire s'engage à faire réaliser, à sa charge exclusive, les études et analyses nécessaires à la bonne connaissance de l'état du sol et du sous-sol.

NEV procédera contradictoirement avec le Bénéficiaire à l'établissement d'un état initial des lieux dans les trois (3) mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente Convention. Ce procès-verbal constatant l'état des lieux sera annexé à la présente (Annexe 2 – Etat des lieux de l'Ensemble Immobilier). S'il est réalisé par Commissaire de Justice, les frais liés à cet état des lieux seront supportés à parts égales entre le Bénéficiaire et le Propriétaire.

Un état des lieux et un inventaire sont dressés, dans les mêmes conditions, en cas de départ du Bénéficiaire pour quelque cause que ce soit. Cet état des lieux de sortie est établi contradictoirement entre le Propriétaire et le Bénéficiaire ou par Commissaire de Justice en fin d'occupation.

Dans tous les cas, les redevances prévues à l'article 5.1 seront dues jusqu'à la date de la remise complète en état des immeubles occupés.

7.2– Servitudes

NEV déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens, objet de la présente et, qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles liées aux différents réseaux.

7.3– Entretien et réparations

NEV assumera l'entretien et les travaux qui relèvent de la responsabilité du propriétaire au sens de l'article 606 du Code civil.

NEV assumera la maîtrise d'ouvrage et le financement des grosses réparations relatives à la structure ou la solidité de l'Ensemble immobilier.

Les ouvrages ainsi que leurs abords doivent être normalement entretenus. Le Bénéficiaire s'engage à maintenir les lieux en bon état d'entretien.

Pendant toute la durée de l'occupation, le Bénéficiaire devra laisser les agents de NEV, ou toute personne mandatée par elle, visiter les lieux loués à tout moment pour s'assurer de leur état et fournir, à la première demande de la NEV, toutes justifications relatives à la bonne exécution des conditions de la présente Convention.

7.4– Affichage sur les murs

Ce droit est expressément réservé au Bénéficiaire pour ses propres productions. Il devra préalablement obtenir l'accord de la NEV et toutes autorisations administratives. Il devra

également prendre toute garantie quant aux personnes et aux biens pour tous les supports publicitaires qu'il installerait.

Article 8 – Exécution de travaux par NEV

Dans le cas où des travaux sont nécessaires pour tout motif d'intérêt général, NEV se réserve le droit de les faire exécuter partout où besoin est.

Dans ces éventualités, le Bénéficiaire ne peut ni s'opposer à l'exécution des travaux, ni prétendre de ce fait à aucune indemnité ni réduction de redevance pour pertes, dommages, troubles de jouissance, préjudice commercial. NEV s'oblige néanmoins à prendre toute mesure utile pour prévenir et réduire autant que possible les dommages ou autres troubles de jouissance susceptibles d'être provoqués par les travaux qu'il exécute ou fait exécuter.

Article 9 – Responsabilités

Le Bénéficiaire est seul responsable de son fait, de celui de son personnel, de celui de ses préposés et des biens dont il a la garde, de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant par ou à l'occasion de l'exploitation des espaces occupés et survenant :

- aux bâtiments, aux espaces occupés, à leurs dépendances,
- aux biens d'équipement, matériel et marchandises de toute nature,
- aux personnes physiques notamment usagers, prestataires et clients des espaces.

Le Bénéficiaire engage sa responsabilité en cas de non-respect des obligations consenties au titre de la présente convention.

Il demeure personnellement responsable de la bonne exécution de la présente convention et ne pourra se dégager de sa responsabilité au motif que le manquement aux obligations contractuelles ou le dommage trouve sa cause dans l'activité ou les travaux d'un sous-occupant.

Le Bénéficiaire s'engage en outre à exercer son activité dans le respect de la législation en matière d'hygiène, de sécurité et d'environnement.

a) Hygiène et sécurité au travail

L'accès au matériel de sécurité incendie doit être permanent.

L'accès aux issues de secours doit être libre de tout encombrement, et ce, de façon permanente.

b) Environnement

Le Bénéficiaire est le seul responsable des déchets résultants de ses activités et prévient de tout risque de pollution. Il doit notamment procéder à la collecte, au stockage, à l'enlèvement et au traitement de l'ensemble de ses déchets conformément au code de l'environnement. Le Bénéficiaire adopte une démarche écoresponsable dans le cadre de son activité.

Dans ce contexte, le Bénéficiaire s'engage à :

- Trier l'ensemble des déchets produits par son activité en respectant la réglementation en vigueur.
- Respecter la réglementation en vigueur sur le rejet d'eaux usées non domestiques et veiller à ne rejeter aucune eau polluée dans les réseaux.
- Limiter les poussières.
- Limiter les nuisances sonores.
- Rationnaliser les usages de l'eau avec des équipements performants en matière de consommation d'eau et mettre en place, dans la mesure du possible, des actions de réduction

de la consommation.

- Entretenir régulièrement ses équipements pour garantir une consommation en énergie maîtrisée et mettre en place, dans la mesure du possible, des actions de réduction de la consommation.

De manière générale, le Bénéficiaire doit prendre toutes les mesures pour protéger le milieu contre toute pollution par déversement, écoulement, rejet, dépôt directs ou indirects de toute nature. Dans ce but, il met en œuvre les meilleures techniques disponibles et recherche l'amélioration continue.

La surveillance des lieux mis à disposition incombant au Bénéficiaire, NEV est dégagée de toute responsabilité en cas d'effraction, de déprédation, de vol, de perte, de dommages ou autre cause quelconque survenant aux personnes et / ou aux biens.

Le Bénéficiaire garantit NEV contre tout recours et / ou condamnation à ce titre.

Article 10 – Assurances

Le Bénéficiaire doit contracter dès l'entrée en vigueur de la présente convention, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les contrats d'assurances suivants :

10.1. Assurance responsabilité civile

En conséquence des obligations résultant du droit commun et de la présente convention, le Bénéficiaire conclut une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés aux tiers, y compris les clients, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente convention.

La police de responsabilité civile prévoit de la part des assureurs la renonciation à tous recours contre NEV.

En ce qui concerne les dommages aux personnes, le montant couvert devra être au maximum possible sur le marché national de l'assurance et si possible illimité.

10.2. Assurance Dommage aux biens

Le Bénéficiaire assure l'ensemble des biens contre le risque d'incendie ainsi que contre tout événement accidentel ou naturel.

Les assurances dommages aux biens souscrites devront couvrir l'intégralité des biens lui appartenant et dont il a la charge ou la garde.

Les contrats d'assurance seront rédigés de manière à permettre la reconstruction à l'identique des installations ou leur remise en état ou la reconstruction des parties détruites.

Dans le cas où le Bénéficiaire serait dans l'impossibilité de procéder lui-même à cette remise en état, restauration ou reconstruction, la compagnie d'assurance devra s'engager à déléguer et transporter l'indemnité au bénéfice de NEV à charge pour ce dernier de procéder lui-même aux dites opérations.

Le Bénéficiaire se garantit également contre les dommages accidentels incluant l'incendie, l'explosion, la foudre, les dégâts des eaux ainsi que le recours des tiers pouvant affecter le mobilier et d'une manière générale le contenu des locaux occupés.

Les polices d'assurance dommage aux biens font mention de l'abandon inconditionné de tout recours contre le Propriétaire. Il est convenu entre les Parties que l'absence d'une telle mention n'aura pas pour effet de restreindre pour autant la responsabilité du Bénéficiaire.

10.3 Communication des attestations et contrats

Le Bénéficiaire adressera à la première demande de NEV les attestations d'assurance ainsi qu'un tableau récapitulant les principales garanties souscrites.

10.4 Engagement du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire s'engage à répercuter dans les contrats signés avec les sous-occupants les mêmes obligations en matière d'assurance que celles qui sont mentionnées ci-dessus.

Article 11 –Résiliation de la Convention

11.1. Résiliation pour faute

Le Propriétaire pourra résilier dans les cas suivants, sans formalité judiciaire, la présente Convention, six (6) mois après une mise en demeure régulièrement notifiée au Bénéficiaire par lettre recommandée avec avis de réception, et restée infructueuse :

- Non-respect, pour un motif quelconque, de l'une des clauses de la présente Convention dans le cas où il n'y était pas remédié dans le délai de préavis.
- Non usage des terrains ou des installations de l'Ensemble Immobilier dûment constaté ou usage étranger à l'activité autorisée au titre de la présente Convention.

Le Bénéficiaire ne pourra prétendre à aucune indemnité. Toutes les sommes qui ont été versées par le Bénéficiaire à NEV resteront acquises par ce dernier à titre de dommages-intérêts sans préjudice des paiements à effectuer par lui de toutes sommes qu'il reste à devoir à NEV au titre de la période d'occupation effective par le Bénéficiaire.

Les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire resteront acquises à NEV sans préjudice du droit pour celui-ci de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

11.2 Résiliation de plein droit

La Convention sera résiliée de plein droit :

- En cas de dissolution du Bénéficiaire de la présente Convention ;
- Au cas où le Bénéficiaire ne serait plus titulaire des autorisations exigées par la réglementation en vigueur pour exercer l'activité professionnelle qui a motivé la Convention ;
- En cas de liquidation judiciaire à partir du jugement déclaratif, lorsque le liquidateur a renoncé explicitement ou implicitement à poursuivre l'exécution de la présente Convention. Les créanciers du Bénéficiaire ne pourront donc en aucun cas continuer l'exploitation des installations, directement ou par l'intermédiaire d'une personne de leur choix ;
- En cas de condamnation pénale du Bénéficiaire relative à l'exercice même de l'activité

autorisée ;

- Au cas où une décision administrative ou judiciaire ordonnerait la cessation temporaire ou définitive de l'activité autorisée.

La résiliation est prononcée par décision de NEV dès que l'événement qui motive cette mesure parvient à sa connaissance, sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité devant les tribunaux. Elle a son plein effet, au gré de NEV, 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 Bénéficiaire non seulement ne peut prétendre à aucune indemnité mais encore toutes les sommes qui ont été versées par le Bénéficiaire à NEV resteront acquises par ce dernier à titre de dommages-intérêts sans préjudice des paiements à effectuer par lui de toutes sommes qu'il reste à devoir à NEV au titre de la période d'occupation effective par le Bénéficiaire.

Résiliation pour motif d'intérêt général

Nonobstant la durée prévue ci-dessus, la Convention peut toujours être retirée en totalité ou en partie, si l'intérêt général l'exige, moyennant le respect d'un préavis de six (6) mois minimum. NEV, le cas échéant, versera au Bénéficiaire, dans un délai de deux (2) mois à compter de la résiliation, une indemnité dont le montant est égal à la somme :

1. De la restitution de la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir ;
2. Des frais raisonnablement encourus et sur présentation des justificatifs par le Bénéficiaire du fait de la résiliation de la Convention et résultant notamment de la résiliation des contrats passés par le Bénéficiaire pour l'exécution de la Convention (en ce compris, sans que la liste ne soit limitative, les contrats passés avec les sous-occupants, fournisseurs ou prêteurs du Bénéficiaire). ;
3. De son manque à gagner consécutif de la résiliation, calculé selon la formule suivante :

$$I = N \times [(EBEN-1 + EBEN-2) / 2] \text{ avec } N = 10\%$$

Avec :

- I est le montant de l'indemnité versée par NEV pour le manque à gagner du Bénéficiaire ;
- N est égale à 30% du nombre d'années restant normalement à courir entre le jour de la résiliation et l'expiration normale de la Convention telle que définie ci-avant ;
- EBEN-1 et EBEN-2 sont respectivement les excédents bruts d'exploitations des deux derniers exercices ayant précédé la date de prise d'effet de la résiliation.

Le paiement de l'indemnité sera effectué par le Propriétaire dans les soixante (60) jours à compter de l'accord des parties sur son montant.

Les parties s'entendent pour se rapprocher, préalablement à toute démarche contentieuse, aux fins de fixer le montant de l'indemnité afférente, y compris par dire d'expert désigné à cette fin d'un commun accord, ou, à défaut, par le Président du Tribunal Administratif territorialement compétent.

11.3 Résiliation à l'initiative du Bénéficiaire

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des installations avant le terme fixé à l'article 4, le Bénéficiaire peut solliciter de NEV, qui sera alors tenu de la prononcer, la résiliation de la présente Convention en notifiant sa décision par lettre recommandée adressée à la NEV, moyennant un préavis de six (6) mois.

Les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire restent acquises à NEV.

Dans ce cas, le Bénéficiaire renonce à toute indemnité en sa faveur, y compris de toute indemnité de rachat de ses investissements.

En cas de préjudice subi par cette décision, NEV pourra demander le paiement de dommages-intérêts et/ou procéder au recouvrement des sommes restant dues.

Article 12 – Sort des installations à l'issue de la Convention

A l'issue de la présente Convention d'occupation, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier édifiés et financés par le Bénéficiaire sur les dépendances domaniales occupées devront être démolis par le Bénéficiaire, à ses frais.

Toutefois, NEV pourra renoncer en tout ou partie à leur démolition. Dans ce cas, les installations, ouvrages et constructions qui auront été réalisés par le Bénéficiaire sur l'Ensemble Immobilier deviendront de plein droit et gratuitement la propriété de NEV, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques.

Par ailleurs, avant tout enlèvement de mobiliers, matériels ou matériaux, qui restent la propriété du Bénéficiaire au terme de la Convention, justification devra être apportée par le Bénéficiaire au Propriétaire, du paiement de tous impôts, taxes, redevances mis à sa-charge exclusive.

Article 13 - Impôts et frais

Le Bénéficiaire supporte tous les frais inhérents à la présente Convention ainsi que tous les impôts, auxquels sont ou pourraient être assujettis les biens faisant l'objet de la Convention et l'activité exploitée.

Il fait outre, s'il y a lieu et sous sa responsabilité, la déclaration de constructions nouvelles prévue par le Code Général des Impôts.

Article 14 - Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes et de tout ce qui s'y rattache, les parties font élection de domicile :

Pour NEV : 1180 route de l'église – 14430 GOUSTRANVILLE

Pour le Bénéficiaire : 1, route de Rosel – 14280 SAINT-CONTEST

Article 15 – Règlement des litiges

Dans l'hypothèse où un différend surviendrait à l'occasion de l'exécution de la présente Convention, les parties s'efforceront de le régler à l'amiable préalablement à toute action devant la juridiction compétente.

A défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article L.2331-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, tout litige relatif à l'exécution de la Convention relève de la juridiction administrative territorialement compétente (Tribunal administratif).

Article 16 – Nullité

Si l'une ou plusieurs stipulations de la présente Convention sont tenue pour non valables ou déclarées comme telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations garderont toute leur fin et leur portée.

Article 17 – Préambule et annexes

Les annexes jointes au contrat et décrites ci-dessous, font parties intégrantes de la Convention et ont valeur contractuelle. Il en est de même du préambule figurant en deuxième page de la présente Convention.

Annexe 1 : Périmètre de l'Ensemble Immobilier et présentation des biens mis à disposition du Bénéficiaire.

Annexe 2 : Etat des lieux de l'Ensemble Immobilier

Fait en deux exemplaires, le

Signature du Bénéficiaire

LE PRESIDENT DU GIP LABÉO

Patrick JEANNENEZ

Signature du Propriétaire

**LA PRESIDENTE DE NORMANDIE EQUINE
VALLEE**

Malika CHERRIERE