



# **CAHIER DES CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

**D'OCCUPATION TEMPORAIRE ET D'UTILISATION DU  
DOMAINE PUBLIC DELIVREES SUR L'AERODROME DE  
STRASBOURG - ENTZHEIM**

## **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.

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

Zone réservée ou côté 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 ou au bénéficiaire du domaine. Elle peut être constituée d'une part fixe et d'une part variable.

## **Article 1. Caractère du Domaine Public**

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

## **Article 2. Nature des autorisations**

Toutes les autorisations ou conventions accordées par le Gestionnaire, 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 et du Code des Transports. 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 d'occupation sont soumises aux dispositions des articles L.2111-16, et L.2122-1 à L.2122-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Les autorisations d'occupation du domaine public de l'Etat constitutives de droits réels sont également soumises aux 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, 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**

La présente convention est conclue 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 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 et la zone réservée (côté 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.

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 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, 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 ou installations qui lui sont privativement attribués sans porter atteinte au bon fonctionnement de l'aérodrome.

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

### **12.1. Entretien des locaux mis à disposition**

Le Gestionnaire prend à sa charge toutes les réparations relevant de la responsabilité du propriétaire et en particulier celles rendues nécessaires pour assurer le clos et le couvert.

Le Titulaire prend à sa charge toutes les réparations nécessaires dont il est responsable, 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 consécutifs, le Titulaire ne peut réclamer aucune indemnité, ni réduction de redevances pour les réparations que le Gestionnaire viendrait à effectuer en application des 1<sup>ers</sup> et 2<sup>èmes</sup> alinéas du présent article, quelle qu'en soit la durée.

#### 12.2. Entretien des locaux réalisés par le Titulaire

Pendant toute la durée de l'autorisation, le Titulaire entretient intégralement les locaux, 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.

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, 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 consécutifs, 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,
- A 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 occupé par 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, le Gestionnaire et/ou ses assureurs se trouvent subrogés 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, quant à lui, assure la responsabilité du 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 occupé par 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'assurances 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 (Dommages Ouvrages, Tous Risques Chantiers...) 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 Responsabilité Civile, 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, ainsi que ses assureurs, 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 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 renoncements 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 sans indemnité.

## **Article 18. Personnel**

Le Titulaire est en toute circonstance responsable de son personnel.

Le personnel du Titulaire devra se soumettre aux contrôles ou vérifications imposés par la réglementation en vigueur sur l'aérodrome 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. Conformément au Code des Transports, ces redevances peuvent tenir compte des avantages de toute nature procurés à l'occupant ou au bénéficiaire du domaine.

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 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, résultant 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 Cahier des Clauses et Conditions Générales, 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, 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 lui 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 ne 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

Le Gestionnaire peut autoriser 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. 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.

### **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'aéroport.

**Fait à Entzheim, le**

**En deux exemplaires,**

**Pour l'aéroport,**

Le Président du Directoire

Thomas DUBUS

**Pour le titulaire,**