

**SYNDICAT MIXTE POUR LA RESTAURATION  
ET L'ANIMATION DU SITE DE BROUAGE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mil vingt-quatre, le 18 janvier à 15 heures et 15 minutes,

Le Comité syndical dûment convoqué, s'est réuni, en session ordinaire à la Maison Champlain sise rue Samuel Champlain, à Brouage, sous la présidence de Madame Catherine DESPREZ, représentant la Présidente du Syndicat mixte.

**Date de convocation : 03 janvier 2024**

**Nombre des Membres :**

**En exercice : 15**

**Présents : 10**

**Votants : 10**

**TELETRANSMIS  
AU CONTROLE DE LEGALITE**

**Sous le N° 017 - 251704599 - 202401  
18-D-2024-005-DE**

**Accusé de Réception Préfecture  
Reçu le : 30/01/2023**

**Etaient présents ou représentés :**

<b>Membres du Comité syndical</b>	<b>Présent(e)</b>	<b>Excusé(e)</b>
Madame Sylvie MARCILLY, Présidente du Syndicat mixte ou sa représentante Madame Catherine DESPREZ	X	X
Monsieur Mickaël VALLET		X
Madame Marie-Christine BUREAU		X
Madame Caroline CAMPODARVE-PUENTE		X
Madame Véronique ABELIN-DRAPRON		X
Monsieur Christophe SUEUR		X
Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX	X	
Madame Anne BRACHET	X	
Monsieur Joël PAPINEAU	X	
Madame Claude BALLOTEAU	X	
Monsieur Jean-Marie PETIT	X	
Madame Martine COUSIN	X	
Madame Clotilde DEGORCAS	X	
Monsieur Régis JOUSSON	X	
Monsieur Philippe LUTZ	X	

<b>Autres que les Membres du Comité syndical</b>	<b>Présent(e)</b>	<b>Excusé(e)</b>
Madame Marie-Anne MARCHAND - Payeur départemental		X
Madame Marie-Thérèse GRANDILLON - Adjointe Commune de Saint-Sornin	X	

**Secrétaire de séance :** M. Jean-Marie PETIT

**Objet :** Vitrine des Métiers d'art : Convention d'occupation du domaine public d'un local dédié aux artisans - Atelier 3

Considérant la délibération du Comité syndical du 31 octobre 2000 décidant de financer la construction d'un établissement appelé « la Vitrine des Métiers d'Art » afin de développer un artisanat de qualité, de faciliter l'installation d'artisans à Brouage et de favoriser le développement durable du territoire ;

Considérant la délibération du Comité syndical du 18 février 2003 portant approbation d'une convention d'occupation du domaine public définissant les modalités financières et juridiques de l'occupation d'un local dédié aux artisans ;

Considérant la demande en date du 11 octobre 2023 de Mme Olivia OUDART, artiste peintre, sise à LE MUNG (17350), 8 rue Raoul Bitaud, sollicitant l'occupation de l'atelier n°3 dans le cadre de l'appel à candidatures lancé le 27 septembre 2023 ;

Considérant l'audition des candidats réalisée le 18 janvier 2024 ;

Considérant le projet de convention d'occupation du domaine public d'un local dédié aux artisans – atelier 3 et ses annexes, ci-joint ;

Après en avoir délibéré,

Le Comité syndical :

DECIDE

- d'approuver la convention d'occupation du domaine public d'un local dédié aux artisans – atelier 3 – et ses annexes, définissant les conditions dans lesquelles s'effectuera l'exploitation du bâtiment, étant précisé qu'elle revêt le caractère d'un contrat administratif et ne sera pas régie par les articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce réglant les rapports entre le bailleur et le locataire pour les locaux à usages commercial, industriel et professionnel ;

- d'autoriser la Présidente à signer ladite convention avec Mme Olivia OUDART, artiste peintre, prenant effet à compter du 1<sup>er</sup> février 2024, pour une durée de 12 mois.

Adopté *à l'unanimité*, ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que ci-dessus.

Pour la Présidente du Syndicat mixte  
Et par délégation,

  
Catherine DESPREZ



**CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC  
D'UN LOCAL DEDIE AUX ARTISANS  
8, RUE DE QUEBEC A HIERS-BROUAGE**

Entre :

**Le Syndicat mixte pour la Restauration et l'Animation du Site de Brouage**, sis à LA ROCHELLE (17076) – 85, boulevard de la République, représenté par sa Présidente par délégation, Madame Catherine DESPREZ, désignée par arrêté du 13 juillet 2021, en application de la délibération du Comité syndical du 18 janvier 2024 ;

d'une part, désigné ci-après le Propriétaire,

Et :

**Mme Olivia OUDARD, artiste peintre (entrepreneur individuel)** – n° SIRET : 418 862 553 00033, code APE : 90.03 A, sise à LE MUNG (17350), 8 Rue Raoul Bitaud ;

d'autre part, désigné ci-après l'Occupant.

**PREAMBULE**

Par délibération du 31 octobre 2000, le Syndicat mixte pour la Restauration et l'Animation du Site de Brouage a décidé de financer la construction d'un établissement appelé « **la Vitrine des Métiers d'Art** » afin de développer un artisanat de qualité, de faciliter l'installation d'artisans à Brouage et de favoriser le développement durable du territoire.

La présente convention a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles s'effectuera l'exploitation du bâtiment, étant précisé qu'elle revêt le caractère d'un contrat administratif et ne sera pas régie par les articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce réglant les rapports entre le bailleur et le locataire pour les locaux à usages commercial, industriel et professionnel.

Ceci exposé,

Il a été convenu ce qui suit :

**ARTICLE 1er - OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de fixer les conditions d'occupation d'un local à usage commercial et d'une partie commune à l'ensemble de l'immeuble.

**ARTICLE 2 - DESIGNATION**

Le local, objet de la présente convention, est situé dans un bâtiment, propriété du Syndicat mixte, sis 8, rue de Québec à Brouage, sur la parcelle cadastrée section B n°46, individualisée dans l'immeuble sous le lot n°3.

Les superficies se décomposent comme suit :

- local commercial de 54 m<sup>2</sup>, y compris la réserve ;
  - partie commune de l'ensemble de l'immeuble (entrée avec digicode, patio intérieur, sanitaires et local poubelle) ;
- comme indiqué sur le plan annexé.

L'occupant est autorisé à utiliser les équipements listés lors de l'état des lieux.

**ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX**

Les lieux loués dans le cadre de l'Artisanat et des Métiers d'Art sont destinés uniquement à l'activité artisanale, à savoir :

- Créations artistiques relevant des arts plastiques (peinture, dessins, illustrations),

- Ateliers ouverts aux publics en lien avec cette activité.

Aucune modification ou extension de cette destination ne pourra intervenir sans l'accord préalable du Syndicat mixte.

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

Le propriétaire pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

#### **ARTICLE 4 - DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est fixée à **12 mois, à compter du 1<sup>er</sup> février 2024**. Elle sera reconduite par décision expresse à chaque terme pour la même durée, sous réserve des conditions définies à l'article 10 (résiliation).

Six mois avant l'échéance de la présente convention, les parties conviennent de se rencontrer afin de déterminer les conditions de prorogation éventuelle

L'occupant déclare être dès à présent informé qu'il ne pourra bénéficier d'aucune indemnité d'éviction et qu'il ne pourra invoquer un droit au maintien dans les lieux ou à un droit à fonds de commerce.

#### **ARTICLE 5 - ETAT DES LIEUX**

L'occupant a accepté de prendre les locaux dans l'état où ils se trouvaient lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux contradictoire d'entrée sera dressé à la signature de la présente convention.

Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement.

A l'expiration de la présente occupation, quel qu'en soit le motif, l'occupant devra évacuer les lieux occupés, enlever les équipements dont il serait propriétaire et **remettre les lieux en l'état, à ses frais** sauf s'il en est expressément dispensé par le propriétaire.

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

#### **ARTICLE 6 - REDEVANCES D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC, PAIEMENT DE L'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES DU BATIMENT ET CAUTION**

En contrepartie de l'occupation de « **la Vitrine des Métiers d'Art** », dans sa partie dédiée aux artisans, l'occupant devra verser au propriétaire :

- une redevance mensuelle pour la partie dédiée aux artisans,
- une participation au titre des dépenses générées par l'entretien des parties communes.

Les éléments constitutifs de la redevance et des charges communes ainsi que les modalités de leur versement au propriétaire sont précisés en annexe n°1 de la présente convention.

L'occupant versera **une caution d'un montant de 269 € au propriétaire lors de l'état des lieux du bâtiment**. La caution sera restituée par le propriétaire à l'échéance de la présente occupation sous réserve du bon paiement de la redevance, des frais liés aux charges communes et du constat de non-dégradation des bâtiments ou équipements mis à la disposition de l'occupant pour l'exercice de son activité.



**ARTICLE 7 – IMPOTS ET TAXES**

L'occupant acquittera ses impôts personnels, taxe d'habitation, taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes et généralement tous impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales auxquels il est et sera assujéti et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code Général des Impôts ou à tout autre titre quelconque, à l'exception de l'impôt foncier.

L'occupant payera la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, les consommations de téléphone, chauffage, eau, gaz, électricité et plus généralement de tous fluides suivant les indications des compteurs.

Il devra justifier de leur acquis au propriétaire à toute réquisition et notamment à l'expiration de la présente convention.

**ARTICLE 8 - CONDITIONS D'OCCUPATION****8.1 - Obligations de l'occupant**

- a) Il entretiendra les lieux ainsi que tous les équipements électriques, sanitaires et autres en bon état.
- b) L'occupant exercera dans les lieux loués exclusivement l'activité prévue à l'article 3 de la présente convention.
- c) Il ne fera pas dans les lieux loués de travaux de construction ou de démolition sans le consentement du propriétaire.
- d) En fin d'occupation, tous travaux, embellissements et améliorations faits, le cas échéant, par l'occupant, resteront au profit du propriétaire sans aucune indemnité.
- e) Il souffrira tous travaux et toutes réparations de l'immeuble que le propriétaire pourrait entreprendre pendant le cours de la présente convention, quels qu'en soient les inconvénients et la durée et ce, sans indemnités.
- f) Il maintiendra sa partie privative dans un état normal d'entretien et conforme à son usage.
- g) L'occupant devra souscrire les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que le propriétaire ne soit pas inquiet à ce sujet.
- h) L'occupant s'engage à se conformer rigoureusement aux prescriptions du règlement intérieur imposé à l'ensemble des occupants.
- i) Il devra adhérer et se conformer aux conditions fixées dans le cadre de la charte de qualité, jointe en annexe n°2 de la présente convention.
- j) Le nombre d'artisans est limité afin qu'un espace dédié à la démonstration des activités professionnelles de chacun puisse y être aménagé.
- k) Une programmation de démonstrations des activités de l'artisan sera organisée durant la période d'ouverture au public.

**8.2 - Obligations du propriétaire**

- a) Il délivrera à l'occupant le local en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements en bon état de fonctionnement.
- b) Il entretiendra les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et y fera toutes les réparations, autres que locatives.

**ARTICLE 9 – ASSURANCES**

L'occupant devra s'assurer contre les risques liés tant à son occupation des locaux qu'aux activités exercées dans les locaux occupés. L'occupant souscrira les contrats d'assurances nécessaires contre les risques dont il doit répondre en sa qualité d'occupant (incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile), du fait des dommages liés à l'occupation des locaux. Le contrat devra porter pour tous événements garantis sur les biens immobiliers, mobiliers, matériels et installations mis à la disposition de l'occupant. Il garantira également ses biens propres.

L'occupant souscrira un contrat garantissant toutes les responsabilités pouvant lui incomber.



Il devra informer immédiatement le propriétaire de tout sinistre, dégradation ou accident pouvant survenir dans les lieux occupés.

L'occupant devra justifier de ses contrats d'assurances au propriétaire avant la prise de possession des locaux par l'envoi chaque année de la ou les attestations d'assurances correspondantes.

L'occupant fait son affaire personnelle pour que le propriétaire ne puisse jamais être inquiété ou sa responsabilité recherchée à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant son installation.

#### **ARTICLE 10 - DENONCIATION ET RESILIATION**

La convention pourra être résiliée, soit par l'occupant, soit par le propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception avec un préavis de 15 jours.

La présente autorisation sera résiliée de plein droit **par le propriétaire** en cas de :

- cessation par l'occupant pour quelque motif que ce soit de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition ;
- condamnation de l'occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité ;
- cession de l'autorisation sans accord exprès du propriétaire ;
- manquement de l'occupant à l'une de ses obligations prévues à la présente convention.

L'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni dédommagement de quelque nature du fait de la résiliation de la présente convention.

La résiliation à l'initiative du propriétaire pourra être faite par lettre recommandée avec accusé de réception un mois après une mise en demeure adressée dans les mêmes formes et restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

La présente autorisation sera résiliée de plein droit **sur l'initiative de l'occupant** dans les cas suivants :

- cessation par l'occupant pour quelque motif que ce soit de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition ;
- condamnation de l'occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité.

La résiliation par l'occupant sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception avec effet trois mois après réception.

#### **ARTICLE 11 - Modifications**

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention devra faire l'objet d'un avenant.

Les avenants ultérieurs feront partis de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions non contraires qui la régissent.

La demande de modification de la présente convention est réalisée en la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et toutes les conséquences qu'elle emporte. Dans un délai de deux mois suivant l'envoi de cette demande, l'autre partie peut y faire droit.

**ARTICLE 12 - Règlements des différends**

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

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

**ARTICLE 13 – Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués à compter de la date de signature de la convention d'occupation du domaine public.

Fait à La Rochelle, le

L'occupant,

Pour la Présidente du Syndicat mixte,  
et par délégation,

Catherine DESPREZ

## Annexe n°1 – Redevances et charges des parties communes

### 1.1 - Composition des redevances d'occupation du domaine public et modalités de versement au Syndicat mixte

La présente convention est conclue moyennant le paiement de redevances se décomposant comme suit pour **la partie dédiée aux artisans**.

Le calcul de la redevance est basé sur deux critères cumulatifs que sont la surface occupée et la destination des locaux.

Le Comité syndical entérine un prix au m<sup>2</sup> TTC valant pour une année et différent selon que l'occupant a uniquement une activité de vente ou une activité de fabrication et une activité de vente.

#### Redevance (valeur au 1<sup>er</sup> février 2024)

Espace	Surface	Fabrication et vente
n° 3	54 m <sup>2</sup>	269,84 € / mois

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

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

Concernant **le paiement de la redevance annuelle** par l'occupant, il sera fractionné en 12 parts égales et se fera, à terme échu, le 5 du mois suivant.

### 1 – 2. Dépenses générées par l'entretien des parties communes

Les dépenses générées par l'entretien des parties communes sont estimées à **27,50 € par mois** et viennent s'ajouter aux autres redevances (occupation des espaces d'artisans et d'habitation).

Il sera demandé le versement d'une avance mensuelle appelée « provision sur charges » dont le montant sera déterminé en fonction de l'exercice écoulé. Une régularisation sera effectuée au vu des dépenses effectives engagées par le propriétaire pour l'entretien des parties communes.

. Je soussigné(e), M. .... m'engage à fabriquer sur place et à vendre les objets d'art.

. Je soussigné(e), M. .... m'engage à vendre uniquement les objets d'art de ma fabrication.

Fait à La Rochelle, le

L'occupant,

P/ la Présidente du Syndicat mixte,  
et par délégation,

Catherine DESPREZ



## ANNEXE N°2

# REGLEMENT DE LA CHARTE DE QUALITE DES ARTISTES ET ARTISANS CREATEURS DU SITE DE BROUAGE

### Préambule

Cette charte a pour objectif de conforter la politique de développement mise en œuvre par le Syndicat mixte pour la Restauration et l'Animation du Site de Brouage depuis sa création.

Elle a pour ambition de contribuer à la revitalisation du site par l'aide apportée à l'installation de créateurs.

C'est un outil de reconnaissance de la qualité et du professionnalisme des artistes, artisans d'art de Brouage qui adhèrent à cette charte.

Elle se veut être un règlement fédérateur des artistes et artisans d'art qui occupent les ateliers boutiques intitulés « **VITRINE DES METIERS D'ART** », ainsi que ceux qui exercent leurs activités sur le site de Brouage.

### Article 1

Seuls les professionnels peuvent adhérer à la présente charte.

Ils doivent justifier de leur statut, soit par :

- une inscription au répertoire des métiers ;
- une affiliation à la maison des artistes ;
- une déclaration à l'URSSAF au titre de profession libérale.

### Article 2

Les adhérents doivent attester d'un savoir-faire incontestable, d'une haute technicité et faire preuve d'un esprit créatif et original.

Leurs activités, à caractère essentiellement manuel, s'exercent dans le domaine de la création artistique, de l'artisanat et/ou de la restauration du patrimoine.

Ils n'utilisent pas des moyens de production qui permettent la fabrication en grande série.

### Article 3

Le professionnel s'engage à :

- être personnellement et régulièrement présent sur le site de Brouage et d'y exercer son activité professionnelle ;
- proposer à la vente que des produits ou des créations de sa propre fabrication ;
- afficher, distinctement à l'extérieur de l'atelier, les conditions d'ouverture au public et il s'engage à les respecter ;
- faire preuve de volonté et d'esprit d'initiative pour s'inscrire dans la dynamique de développement du site. Ceci concerne aussi bien les actions intra et qu'extra-muros (salons, expositions,...).

### Article 4

Le professionnel signataire de la charte se voit attribuer :

- un logo type à afficher dans son atelier /boutique ;
- l'autorisation d'utiliser ce logo sur tous ses documents de communication et promotion.
- un résumé de ses engagements à apposer à la vue des visiteurs ou clients.

**Article 5**

En cas de groupement d'artistes, artisans créateurs, les membres de ce groupement doivent répondre aux critères exigés aux articles 1 et 2 de la présente charte.

**Article 6**

Les professionnels locataires des ateliers/boutiques gérés par le Syndicat mixte de Brouage : « Vitrine des Métiers d'art » sont soumis, de par leur convention d'occupation, à l'obligation de répondre aux différents critères définis ci-dessus et d'adhérer à la présente charte.

Ils doivent répondre à toutes demandes de renseignements de la part du Syndicat mixte qui lui permettront de vérifier la bonne application des obligations qu'impose la charte.

Les autres professionnels résidents à Brouage qui souhaitent adhérer à cette charte, devront en faire la demande écrite auprès du Syndicat mixte.

Avant de notifier sa décision par écrit, le Syndicat mixte étudiera la demande en Comité syndical.

La décision finale ne peut faire l'objet d'aucun recours, le demandeur demeure libre de solliciter son adhésion l'année suivante.

L'adhésion à la charte est valable :

- pour une année civile (1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre)
- pour les mois restant à couvrir dans le cas d'une adhésion en cours d'année.

Elle est reconduite par tacite reconduction d'année en année.

Elle peut être dénoncée :

- par l'adhérent ou le Syndicat mixte au plus tard avant le 31 octobre de l'année par courrier, sans justification de décision d'une partie ou de l'autre.
- à tout moment, par le Syndicat mixte, sur décision du Comité syndical, en cas de non respect constaté des engagements.

Je soussigné : .....

Exerçant une activité de : .....

Sous le n° SIRET : .....

A l'adresse suivante : .....

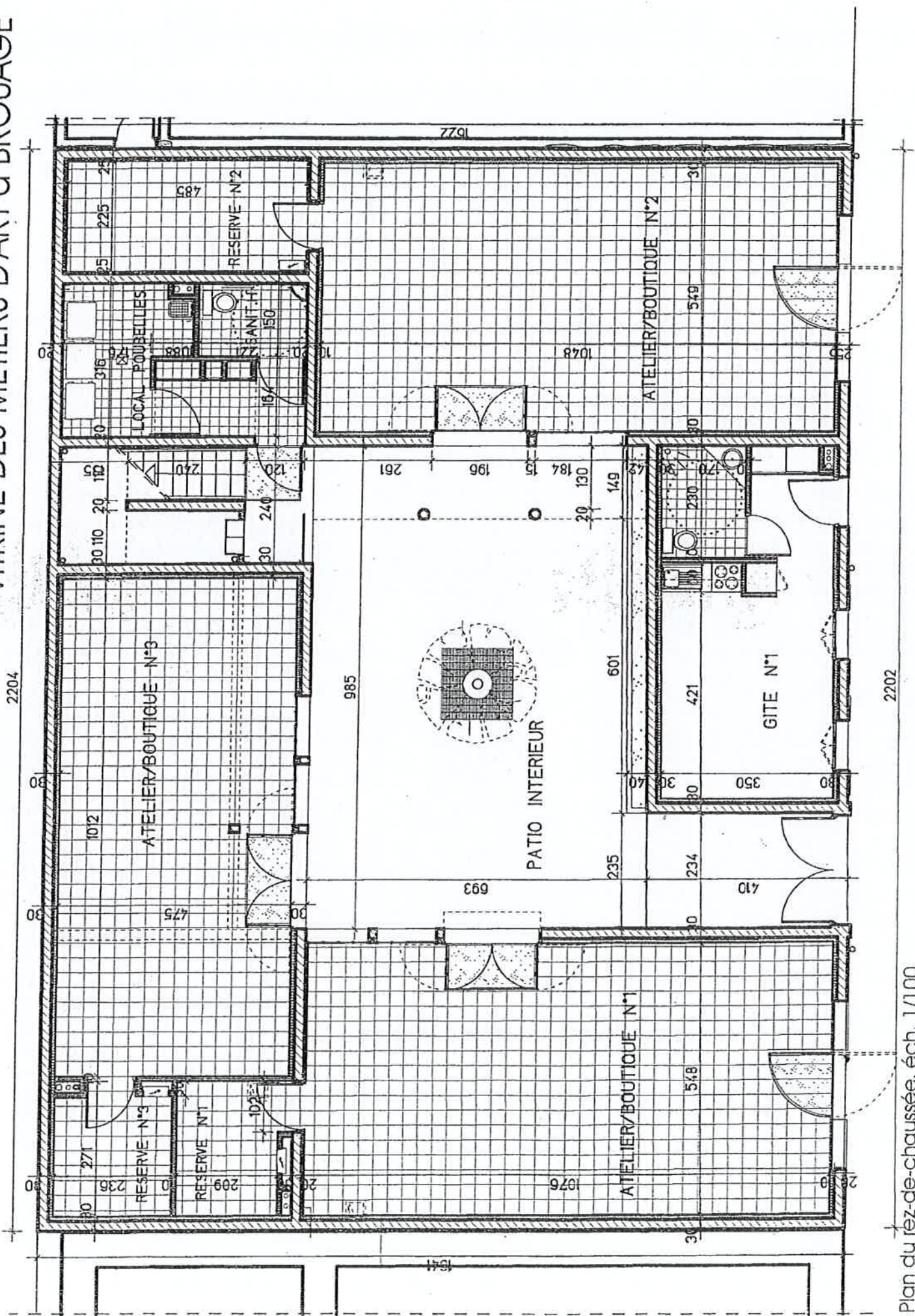
Déclare avoir pris connaissance du présent règlement et en accepte l'application sans aucune réserve.

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

Signature



VITRINE DES METIERS D'ART À BROUAGE



Plan du rez-de-chaussée, éch. 1/100