Projet 04.06.26

Convention d'occupation du domaine public

Communauté d'agglomération du Boulonnais

Office de Tourisme Boulonnais Côte d'Opale

Bureau d'information Touristique de Wimereux

DÉPOSÉ LE :
06 AOUT 2026
SOUS-PRÉFECTURE DE BOULOGNE S/MER

Entre :

La Communauté d'agglomération du Boulonnais, dont le siège est au 1, boulevard du Bassin Napoléon, BP 755, 62321 Boulogne-sur-Mer cedex, représentée par M. Frédéric CUVILLIER, agissant en sa qualité de Président aux termes d'une délibération du Conseil communautaire en date du 09 avril 2026, ayant tous les pouvoirs à l'effet des présents en vertu de la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par ledit conseil communautaire suivant délibération du 09 avril 2026.

Ci-après dénommée « la CAB », d'une part.

Et

L'établissement public industriel et commercial Office de Tourisme du Boulonnais Côte d'Opale, dont le siège est au 15, boulevard du Bassin Napoléon, 62200 Boulogne-sur-Mer, représentée par Mme. Fanny ROUSSEL en sa qualité de Directrice Générale

Ci-après dénommée « l'OTBCO », d'autre part.

Il est préalablement exposé :

Avec la prise de compétence « promotion du tourisme » par la Communauté d'agglomération du Boulonnais (CAB) par délibération du conseil communautaire du 30 juin 2016, la commune de Wimereux a mis à disposition de plein droit, sans transfert de propriété, les biens meubles et immeubles affectés à l'exercice de cette compétence, à savoir un bâtiment communal situé sur le domaine public, quai Alfred Giard.

Le projet de requalification des quais du Wimereux et l'extension du centre administratif de la commune ont amené, avec accord de la Communauté d'agglomération du Boulonnais, la démolition de ce Bureau d'Information Touristique (BIT) de Wimereux, la

mise à disposition de locaux temporaires par la commune pour la mission d'accueil du public pendant la phase de construction de nouveaux locaux situés dans l'extension du centre administratif.

Une convention entre Wimereux et la CAB assure le transfert de gestion de ces nouveaux locaux du BIT de Wimereux au titre de la compétence « promotion du tourisme » de la CAB.

Ceci exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités de la mise à disposition au bénéfice de l'OTBCO des locaux du BIT de Wimereux.

Les locaux mis à disposition sont situés au cadastre parcelle AK336, à l'adresse Place du Roi Albert 1er, 62390 Wimereux.

Ces locaux, en rez-de-chaussée, sont intégrés dans l'extension du centre administratif de la commune. L'accès est totalement indépendant et ces locaux ne communiquent pas avec ceux utilisés par la mairie.

Le niveau supérieur de ces locaux est utilisé par la mairie.

Les locaux se décomposent ainsi :

- Accueil du public : 73,75 m²
- Bureau : 10 m²
- Dégagement : 4 m²
- Rangement 1 : 2 m²
- Rangement 2 : 2,75 m²
- Repos, espace repas : 9,50 m²
- Sanitaire : 4 m²

Total : 106 m²

ARTICLE 2 : DOMANIALITÉ PUBLIQUE

La présente convention est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public. La mise à disposition est consentie intuitu-personae, de manière précaire et révocable.

En conséquence :

- L'OTBCO s'engage à occuper personnellement les locaux mis à sa disposition. En qualité de preneur, il ne pourra pas céder les droits en résultants à qui que ce soit, ni laisser la disposition des lieux à personnes étrangères à la présente convention. Toute cession à un tiers est interdite.
- L'OTBCO 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 et à l'occupation pour quelque cause que ce soit, ni au bénéfice d'une indemnité d'éviction, le titre objet des présentes étant par détermination de la loi, précaire et révocable.

Les soussignés déclarent que la présente convention est une occupation précaire et qu'elle ne constitue aucunement un bail commercial.

ARTICLE 3 : ACTIVITÉS

L'OTBCO pourra exercer dans les locaux toute activité stipulée dans son objet social statutaire. Toute autre activité, même temporaire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation spécifique auprès de la CAB

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE MISE À DISPOSITION – ÉTAT DES LIEUX

4-1 État des lieux

L'OTBCO prend les lieux objet de la présente convention dans l'état où ils se trouvent le jour de la mise à disposition.

Un état des lieux sera établi entre les parties lors de la prise d'effet de la présente convention. La même opération sera effectuée à la libération des locaux.

La comparaison de l'état des lieux servira, le cas échéant à déterminer les travaux de remise en état et à fixer les indemnités correspondantes qui seront mises à la charge de l'OTBCO.

4-2 Principes généraux

L'OTBCO exploite sous sa responsabilité son activité dans les locaux, objet de la présente convention d'occupation.

L'OTBCO s'engage à assurer en permanence une qualité de prestations conforme aux diverses réglementations et à maintenir les espaces occupés dans un état de propreté. Il est seul responsable à l'égard des tiers des dommages causés par son personnel ou par ses installations.

L'OTBCO fera son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité. Il devra être en mesure de produire avant toute entrée dans les lieux les documents attestant de l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires.

L'exploitation des espaces occupés devra être assurée dans le respect des réglementations applicables à la sécurité publique.

4-3 Charges de fonctionnement

L'OTBCO prend directement en charge, en son nom, dès l'entrée dans les lieux, les frais liés aux ouvertures ou transferts de compteurs de fluides.

Les dépenses de fonctionnement (liste non exhaustive) liées à l'exploitation sont prises en charge directement par l'OTBCO :

- abonnement et consommation d'eau,
- abonnement et consommation d'électricité,
- abonnements et consommations télécommunication.

4-4 Modification affectant les locaux ou leur utilisation

L'OTBCO s'engage à ne procéder à aucun changement de distribution ou transformation des locaux sans accord préalable et écrit de la CAB sous peine de remise en état des locaux aux frais de l'OTBCO. Il est à noter que la CAB s'engage à informer et obtenir un accord de la commune de Wimereux au préalable.

4-5 Entretien et réparation des locaux

L'OTBCO entretiendra les locaux et équipements en bon état de réparation de toute nature, à l'exception du Gros Entretien Renouvellement (GER) qui restent à la charge de la CAB.

Dans la mesure où de grosses réparations seraient rendues nécessaires par la faute ou la négligence de l'OTBCO, ces dernières seraient mises à sa charge.

4-5-1 P2 : Nettoyage, entretien courant et contrôles réglementaires

L'OTBCO est responsable, à ses frais, du nettoyage, de l'entretien courant et des contrôles réglementaires des ouvrages, équipements et matériels nécessaires à l'exploitation du service de manière à maintenir, pendant toute la durée de la convention, les biens en parfait état de fonctionnement.

Par nettoyage, il est entendu toutes les opérations permettant de garantir l'hygiène et la propreté des installations et de leurs abords. Ces opérations sont mises en œuvre aussi souvent que nécessaire.

Par entretien courant, il est entendu toutes les opérations de maintenance, dite préventive et corrective, permettant d'assurer le maintien en état de fonctionnement des installations jusqu'au moment où leur vétusté ou une défaillance rend nécessaires des travaux de gros entretien ou de renouvellement. Ainsi la régie de L'OTBCO effectue sur les équipements et installations techniques des révisions et remplacements de pièces afin d'éviter toute détérioration.

Par contrôles réglementaires, il est entendu toutes les visites par un organisme agréé dans le respect des textes en vigueur de toutes les installations techniques situées dans son périmètre d'exploitation. Les périodicités des contrôles obligatoires sont prévues par la réglementation et sont variables selon les équipements ou installations.

Conformément à la norme EN 13-306, l'OTBCO prend à sa charge les niveaux de maintenance de 1 à 3 qui sont définis comme suit :

- Niveau 1 : Actions simples de conduite et surveillance, nécessaires à l'exploitation, réalisées sur des éléments facilement accessibles en toute sécurité.
- Niveau 2 : Opérations simples de maintenance préventive et corrective. Dépannage par échange standard des éléments prévus à cet effet.
- Niveau 3 : Opérations complexes de maintenance préventive et corrective. Réparations par échange de composants ou d'éléments fonctionnels qui nécessitent un diagnostic approfondi des pannes en amont.

Les travaux d'entretien courant sont exécutés en dehors des heures d'ouverture aux utilisateurs ou, à défaut, à la condition qu'il n'en résulte pas de perturbations pour la qualité du service et le confort des usagers. Sauf nécessité impérieuse, il n'y a pas d'interruption d'exploitation pour réaliser les opérations d'entretien courant.

Une copie des rapports de maintenances et de contrôles réglementaires devra être adressée à la Communauté d'agglomération du Boulonnais a minima annuellement.

La CAB dispose d'un droit de contrôle lui permettant de vérifier que les installations sont exploitées par l'OTBCO conformément aux dispositions contractuelles et dans le respect de la réglementation en vigueur.

La CAB se réserve donc le droit d'effectuer, à tout moment, une visite et une surveillance technique des installations mises à disposition. L'OTBCO a l'obligation de collaborer et de faciliter les vérifications effectuées par la CAB, et doit lui prêter son concours pour qu'elle accomplisse ce contrôle en lui fournissant tous les documents et l'aide matérielle nécessaire. La CAB s'engage à informer au plus tôt l'OTBCO de telles interventions.

4-5-2 P3 : Gros Entretien – Renouvellement

Les travaux de Gros Entretien et de Renouvellement (GER) comprennent toutes les opérations de maintenance, autres que celles d'entretien courant. Ils correspondent aux opérations importantes de maintenance préventive et corrective ou aux opérations de remplacement, réhabilitation, reconstruction, en cas d'usure, de défaillance, de dégradation ou de vol. Ces travaux sont réalisés de façon à garantir la performance et la pérennité des ouvrages.

L'OTBCO doit signaler, sans délai et par écrit à la Communauté d'agglomération du Boulonnais, les défectuosités imposant des réparations ou un renouvellement.

Conformément à la norme EN 13-306, la Communauté d'agglomération du Boulonnais prend à sa charge les niveaux de maintenance de 4 et 5 qui sont définis comme suit :

- Niveau 4 : Opérations prévisibles de maintenance dont les échéances sont à des intervalles de temps supérieurs à la durée légale d'un exercice comptable
- Niveau 5 : Opérations de rénovation reconstruction assimilables à des investissements et programmées en fonction de la durée de vie prévisible des biens.

4-6 Travaux réalisés par la CAB

L'OTBCO devra supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction de redevance, les travaux que la CAB serait amenée à réaliser dans les lieux mis à disposition ou dans l'immeuble, notamment les travaux de réparation, de mise en conformité,

d'entretien, de rénovation ou d'amélioration des parties communes ou privatives, dès lors que ces travaux sont imposés par la réglementation en vigueur ou nécessaires à la conservation de l'immeuble.

L'OTBCO s'oblige à souffrir l'exécution de ces travaux quel qu'en soit la durée, la nature ou la périodicité, sans recours contre la CAB, et devra également supporter les éventuelles nuisances (bruit, poussière, accès temporairement restreint) résultant desdits travaux, sans pouvoir exiger de diminution de redevance ou indemnité, ou résiliation anticipée de la convention sauf en cas de privation totale de jouissance des locaux mis à disposition.

Et sous réserve toutefois que ceux-ci soient réalisés dans les meilleures conditions possibles et sans abus de droit.

La CAB s'engage à informer l'OTBCO de la nature et de la durée prévisible des travaux, sauf urgence ou nécessité impérieuse.

ARTICLE 5 : SECURITE DES OCCUPANTS

L'OTBCO est responsable de la sécurité des usagers du BIT et des installations (public et personnel de l'OTBCO) et fera siennes toutes obligations y afférent.

S'agissant d'un établissement recevant du public, le preneur s'engage à respecter et à faire respecter par toute personne à son service la réglementation relative au type et à la catégorie de l'établissement exploité dans les locaux (disposition du mobilier, nombre limité de personnes...,).

ARTICLE 6 : REDEVANCE

L'occupation est consentie et acceptée moyennant le paiement d'une redevance (article L2125-3 du CG3P) mensuelle de 7€ HT/m^2, soit 742 € HT ou 890.20 € TTC/mois.

Le montant de la redevance sera actualisé de plein droit au 1er janvier de chaque année en appliquant les variations de l'indice ILAT publié par l'INSEE. L'indice de base est le dernier indice publié à la date de signature de la présente convention, à savoir l'indice du quatrième trimestre de l'année 2025 (137,21).

Le montant de la redevance est payable trimestriellement à terme échu auprès de la CAB dès réception du titre par l'OTBCO.

Il est convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie de la redevance et deux mois après un commandement de payer demeurant infructueux, la CAB se réserve la possibilité d'enclencher une démarche judiciaire.

Outre la redevance d'occupation, l'OTBCO sera susceptible d'être assujetti, selon la réglementation en vigueur, à l'ensemble des impôts, taxes et contributions locales applicables aux lieux occupés et activités exercées. Toute nouvelle imposition, modification législative ou réglementaire ultérieure pourra également s'appliquer et sera supportée par l'OTBCO.

ARTICLE 7 : DURÉE

Le droit d'occupation des locaux pour le Bureau d'Information Touristique de Wimereux par l'OTBCO est consenti sans limite de durée, à compter du ..... 2026, conformément à la convention de transfert de gestion entre la CAB et la commune de Wimereux et à la délibération N° ..... de l'OTBCO en date du ..... .

La présente convention cesse de produire ses effets dans ces conditions :

- fin de l'exercice de la compétence « promotion du tourisme » par la CAB,

- nécessité impérieuse amenant à ne plus autoriser l'usage des locaux pour des raisons de sécurité,

- en cas de résiliation pour faute : la CAB, à moins que les manquements de l'OTBCO ne soient imputables à des circonstances de force majeure dûment établies et sans préjudice des stipulations de la présente convention, pourra prononcer la résiliation de plein droit sans formalité judiciaire de la convention sous la seule réserve d'une mise en demeure préalable dûment motivée notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception auprès de l'OTBCO et restée sans effet à l'expiration du délai d'un mois.

7-1 Résiliation contractuelle

La CAB et l'OTBCO peuvent convenir d'une résiliation anticipée, **d'un commun accord et s'entendre** sur les conséquences financières de celle-ci notamment eu égard au fait que la CAB conservera la propriété des aménagements et travaux menés par L'OTBCO, éventuellement non complètement amortis.

ARTICLE 8 : ASSURANCES

8-1 Responsabilité

L'OTBCO est seul responsable de son fait, de celui de son personnel 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 des travaux d'aménagement réalisés conformément, par et ou à l'occasion de l'occupation et ou de l'exploitation des locaux occupés et survenant :

- aux locaux occupés,
- aux biens d'équipement, matériels et marchandises de toute nature,
- aux personnes physiques notamment personnels et usagers des locaux.

La CAB est dégagée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les locaux mis à la disposition de l'OTBCO ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers des dits locaux ou aux agents de l'OTBCO.

L'OTBCO s'engage à informer dans les plus brefs délais la CAB et la commune de Wimereux de tout désordre, dégradation, sinistre survenant dans les locaux objets de la présente convention.

8-2 Assurance

Préalablement à son installation, l'OTBCO s'engage à remettre auprès de la CAB une copie de la police d'assurance et une attestation d'assurance. L'attestation d'assurance pourra être annuelle, dans ce cas, l'OTBCO s'engage à la transmettre tous les ans auprès de la CAB.

Cette assurance devra le garantir contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés, y compris par les tiers (dont dégradations, vandalisme) et aux tiers, y compris le public accueilli, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente convention.

La garantie pour les dommages corporels doit être illimitée et pour les dommages matériels et immatériels à hauteur de la valeur réelle du bâtiment. Toute police d'assurance comportera une clause de renonciation à tout recours de l'OTBCO contre la CAB.

ARTICLE 9 : DROIT APPLICABLE

La présente convention est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public.

ARTICLE 10 : ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

En cas de litige, les parties s'efforceront de rechercher une solution amiable.

Tout litige n'ayant pas pu être réglé à l'amiable relèvera de la compétence du tribunal administratif de Lille.

ARTICLE 11 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Les présentes ne pourront être modifiées que par voie d'avenant écrit, signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chaque partie.

Fait à Boulogne-sur-Mer, le

En deux exemplaires originaux.

Frédéric CUVILLIER	Fanny ROUSSEL
Ancien Ministre Président de la Communauté d'agglomération du Boulonnais	Directrice Générale de l'Office de Tourisme du Boulonnais Côte d'Opale