

PROMENADE DES BAINS
COMMUNE DE FREJUS ET SAINT RAPHAEL

CONVENTION VALANT
AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE ET
AUTORISATION DE TRAVAUX

OPÉRATION RÉAMÉNAGEMENT DU FRONT DE MER DE SAINT-
RAPHAEL – PLACE DEVANT LE CONTINENTAL PALACE
PERIMETRE DE LA PROMENADE RENE COTY

Entre :

Le **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES** DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER dénommé
« LE CONTINENTAL PALACE »

Copropriété en volume assise sur la parcelle cadastrée à SAINT-RAPHAEL, section AT n°951,
Dont le siège est : Immeuble Le Continental 83700 SAINT-RAPHAEL

Enregistrée comme copropriété au répertoire SIREN sous le numéro 392 016 945 00017.

Représentée par son Syndic le Cabinet AGI, dont le siège est 961, Av. Corniche d'Azur 83370
ST AYGULF, lui-même représenté par Monsieur Nicolas BOUCHET, gestionnaire, habilité à
l'effet des présentes par une délibération prise en Assemblée Générale Ordinaire/Extraordinaire
en date du xx, dont une copie est annexée aux présentes (ANNEXE 1)

Ci-après désigné par « LE PROPRIETAIRE », ou le « SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES »

Et :

ESTÉREL CÔTE D'AZUR AGGLOMÉRATION, Etablissement Public de Coopération
Intercommunale, dont le siège est situé à Saint-Raphaël (624 chemin Aurélien CS 50133).

Enregistrée sous le SIRET n°200 035 319 00108,

Créée à la suite d'une fusion par arrêté Préfectoral du 13 décembre 2012 et pour la modification
de sa dénomination et de son siège social par arrêté du 18 mai 2021.

Ses statuts ont été annexés à l'arrêté de création, leur dernière modification a été annexée à
l'arrêté Préfectoral du 19 janvier 2024 n°10/2024.

Le 7^{ème} Vice-Président en exercice, monsieur Stéphane ISEPPI, est dûment habilité à l'effet des
présentes par un arrêté du 6 avril 2023 (n°2023-01) et une Décision du Président n° xxx-2024
en date du xx xx 2024, dont une copie est annexée aux présentes (ANNEXE 2).

Ci-après désignée par « L'OCCUPANT » ou Estérel Côte d'Azur Agglomération ».

EXPOSE PREALABLE :

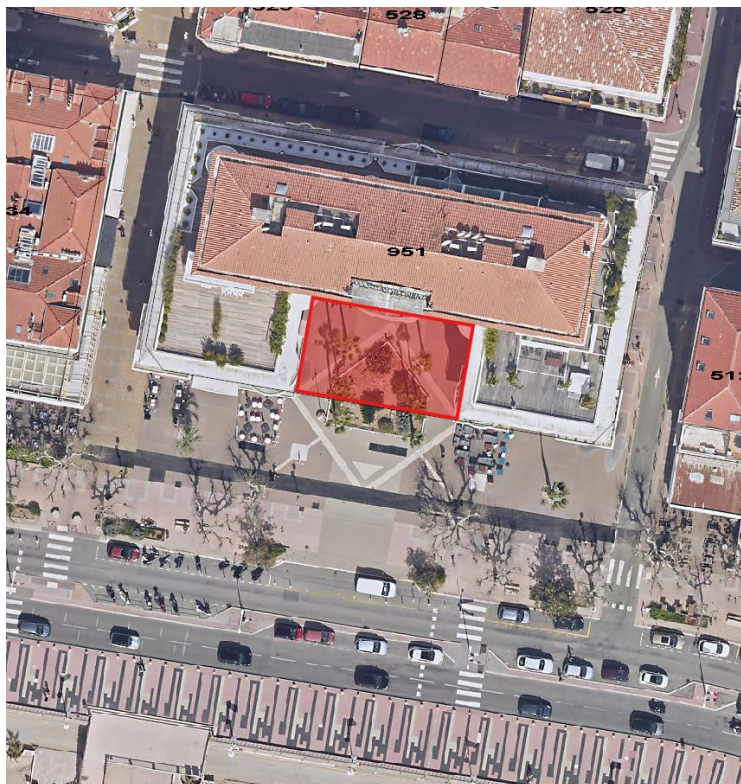
La Commune de Saint-Raphaël et Estérel Côte d'Azur Agglomération ont engagé une réflexion globale de requalification des espaces publics du secteur centre-ville et du front de mer Raphaëlois, en continuité et en cohérence de traitement avec les aménagements déjà réalisés sur le Vieux-Port et de ceux qui seront réalisés dans la continuité avec le secteur de Fréjus Plage et du port Santa Lucia, visant à donner à ces espaces une nouvelle identité forte et à faire évoluer les pratiques de mobilité des usagers, tout en renforçant l'attractivité commerciale.

Par délibération n° 35 du 25 mars 2021, le conseil communautaire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, a approuvé l'intérêt communautaire de ce projet.

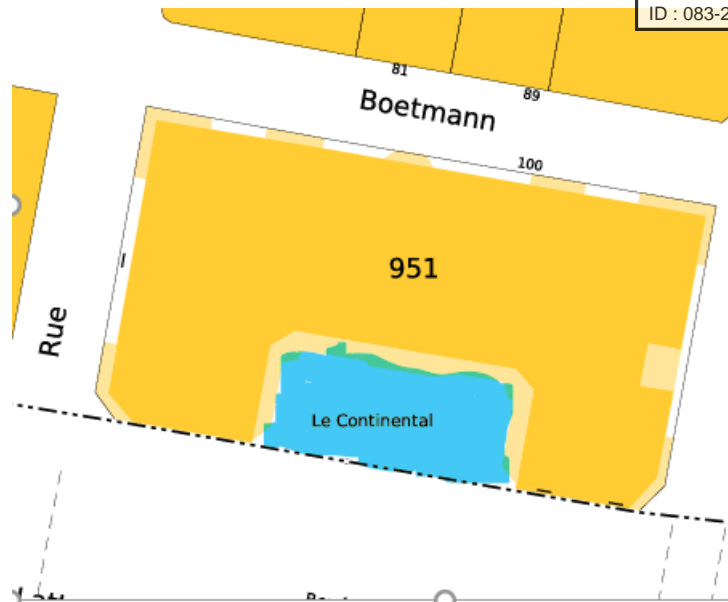
Par délibération n°184 du 14 décembre 2023, le conseil communautaire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a adopté le projet d'aménagement secteur Nord, incluant les parcelles objet des présentes.

Les travaux de requalification de l'espace public, sur le périmètre de la promenade René Coty, au droit du CONTINENTAL PALACE débiteront le 14 octobre 2024, pour une durée de 8 mois environ.

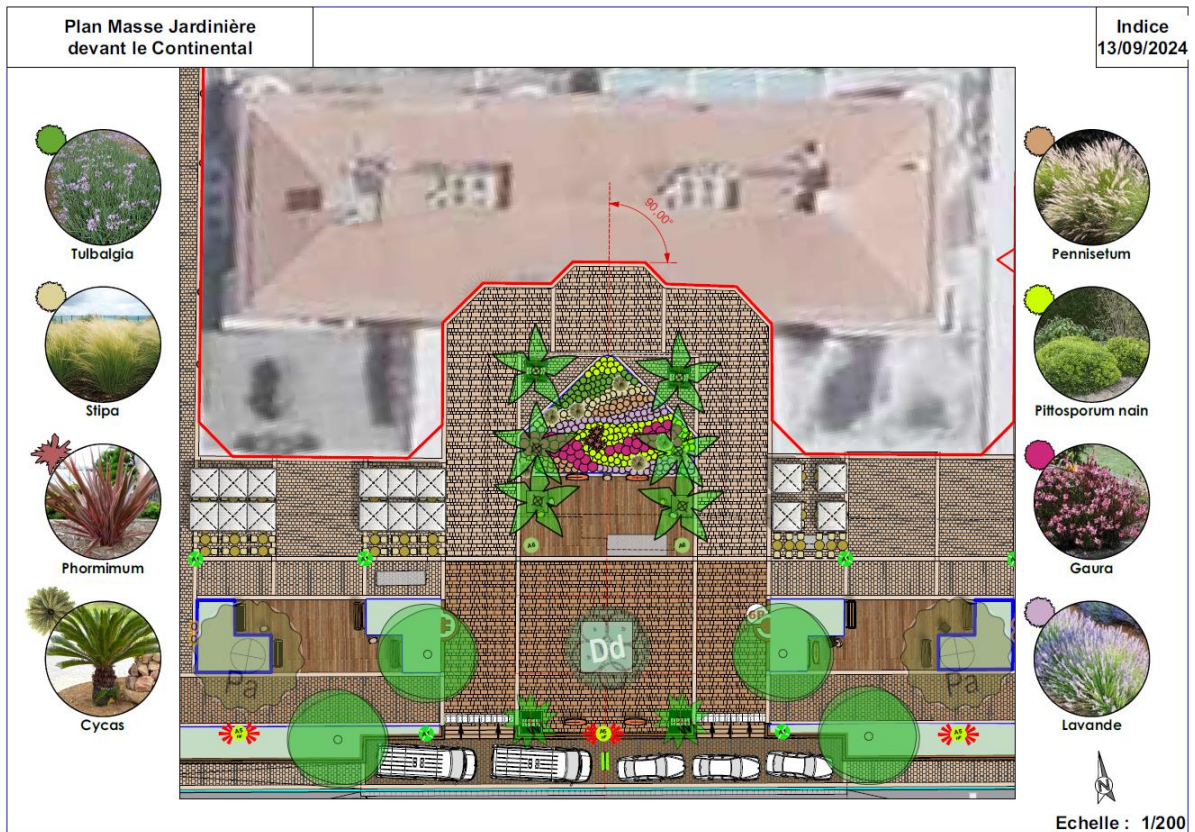
Une partie du foncier situé au pied de l'immeuble, appartenant au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « Le Continental » et représenté en rouge ci-dessous, situé en limite du domaine public doit également être requalifié pour une meilleure cohérence du projet global et pour assurer une continuité et une homogénéité des espaces contigus au domaine public.



Vue aérienne de l'espace privé (en rouge) ouvert au public à requalifier



Extrait cadastral identifiant en bleu la partie privée à requalifier.



Extrait du permis d'aménager ciblé sur le secteur de l'hotel Continental et les rues adjacentes

Les copropriétaires en ont été informés en réunion sur site le 19 juillet 2024.

L'objet de la présente convention est de prévenir toute difficulté qui pourrait survenir à l'occasion de cette opération.

Ceci exposé, les parties conviennent :

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

Le syndicat des copropriétaires autorise ESTEREL COTE D'AZUR AGGLOMERATION ou toute personne physique ou morale dûment habilitée à se substituer à elle, ses mandataires et préposés dont entrepreneurs de travaux, afin de réaliser, sur la partie de sa propriété située en façade de l'immeuble et jusqu'à la limite du domaine public, les travaux nécessaires à la requalification du sol à cet endroit.

Le syndicat des copropriétaires autorise également ESTEREL COTE D'AZUR AGGLOMERATION ou toute personne physique ou morale dûment habilitée à se substituer à elle, ses mandataires et préposés dont commissaire de justice, géomètre, cabinets d'études, entrepreneurs de travaux etc., **à utiliser temporairement la partie de terrain identifiée ci-dessus, afin de :**

- Assurer la circulation des riverains.
- Stocker du matériel nécessaire à la réalisation des travaux

ARTICLE 2. DUREE D'OCCUPATION

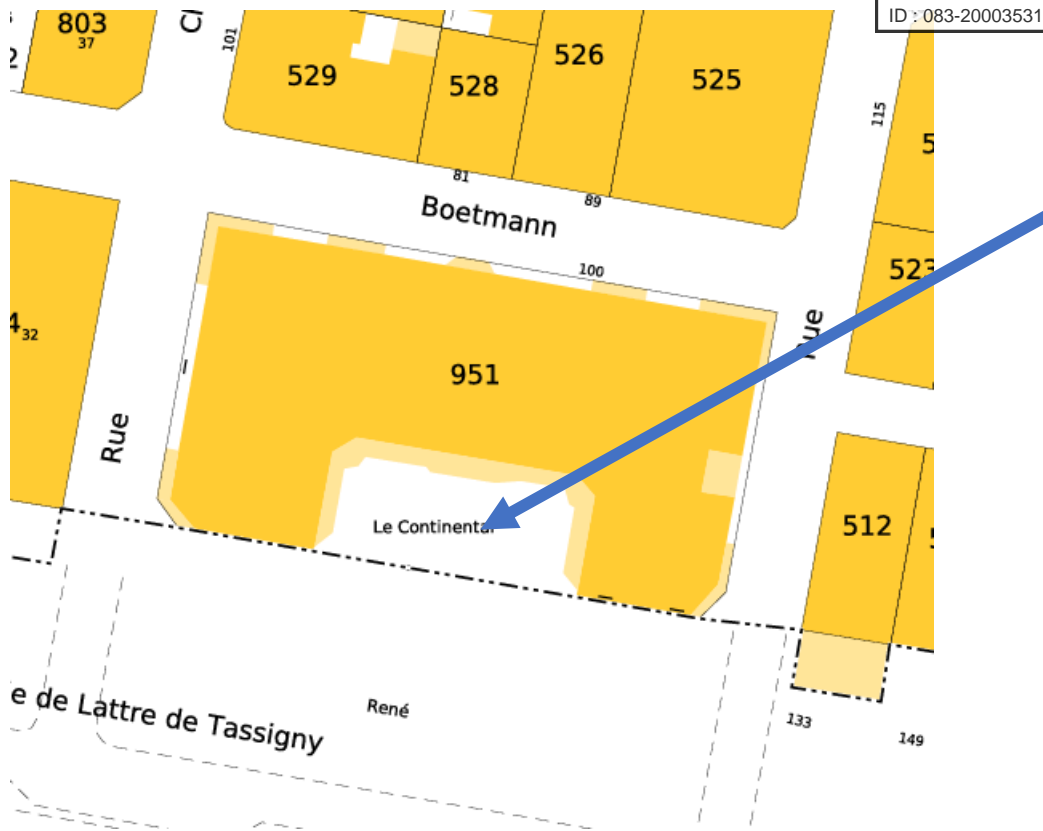
Le Syndicat des copropriétaires autorise l'occupation temporaire de son terrain par l'OCCUPANT, ou toutes personnes qu'elle désignerait, afin d'y effectuer les opérations décrites ci-dessus, pour une durée estimée à 8 mois et qui ne pourra excéder 20 mois, étant indiqué qu'une garantie de parfait achèvement des travaux court 1 an après leur réception.

Il est ici précisé que :

- La durée du chantier est estimée à 8 mois,
- Le début des travaux est envisagé pour octobre 2024. Cette durée est susceptible de varier en fonction des aléas notamment météorologiques et épidémiques.
- Le point de départ de l'occupation temporaire sera précisé par une lettre ou un mail envoyé par les services d'Estérel Côte d'Azur Agglomération au moins un mois avant le début effectif de l'occupation,
- La fin de l'occupation sera signalée par lettre recommandée avec AR.

ARTICLE 3. PARCELLE OCCUPEE ET OBJET DES TRAVAUX.

CADASTRE						Surface approximative en OCCUPATION TEMPORAIRE en m ²
COMMUNE	Section	N°	Lieudit	Surface en m ²	Nature	
Terrain à occuper temporairement pour la zone de stockage						
Saint Raphaël	AT	951	Rue Boetman	1876	S	300 m²



ARTICLE 4. LOCATAIRES

L'occupant devra faire son affaire auprès des commerces du rez-de-chaussée pour qu'ils libèrent de toute occupation les espaces, et fera son affaire de tout litige qui pourraient intervenir avec ces commerces sans que le syndicat des copropriétaires puisse être inquiété à ce sujet. De même l'occupant devra faire son affaire de tout litige avec l'hôtel Mercure, s'il y avait des troubles dans leur exploitation du fait des travaux.

ARTICLE 5. DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les soussignés font élection de domicile en leur siège respectif sus-indiqué.

ARTICLE 6. OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

L'occupant s'engage à :

- Réaliser des sondages pour déterminer la structure de chaussée.
- Démolir le revêtement de sol avec précaution.
- Faire un diagnostic contradictoire de l'état de l'étanchéité de la structure.
- Réaliser les travaux nécessaires à la requalification du sol dans les règles de l'art.

ARTICLE 7. OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

- Laisser libre accès à l'agglomération, son maître d'œuvre et les entreprises de travaux,
- Être présent ou représenté lors du diagnostic de l'état de l'étanchéité de la structure afin d'en assurer le caractère contradictoire
- Être présent ou représenté lors de l'état des lieux avant travaux et en fin de travaux afin d'en assurer le caractère contradictoire

ARTICLE 8. L'ÉTANCHÉITÉ.

A. Diagnostic préalable et contradictoire de l'état de l'étanchéité.

Dans le cadre de la réalisation de ses travaux, Estérel Côte d'Azur Agglomération, va ôter le revêtement de sol. Or, le propriétaire dispose de stationnement souterrain situés au droit desdits travaux.

Afin d'éviter toute contestation à venir, le propriétaire ou son représentant désigné à cet effet sera invité, au moins 8 jours avant la date retenue par mail ou par lettre RAR à assister au diagnostic contradictoire de la couche d'étanchéité située sous ledit revêtement.

Il est précisé que l'étanchéité a été réalisée pour la dernière fois par le propriétaire en 1993 (année de construction de l'immeuble).

Il est précisé qu'aucune infiltration n'a été identifiée lors de la visite du 19 juillet 2024.

B. Surveillance et responsabilité des travaux d'étanchéité.

Le propriétaire disposera alors de la possibilité de décider de profiter des travaux publics et de procéder à la réhabilitation ou la reprise intégrale de la couche d'étanchéité en faisant intervenir, sous son contrôle exclusif, les entreprises de son choix.

Dans ce cas, il se coordonnera avec Estérel Côte d'Azur Agglomération et ou ses préposés, pour établir le calendrier d'exécution des travaux, afin de ne pas engendrer de retard dans l'exécution de l'opération d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

La durée de ces éventuels travaux sera ajoutée à la durée d'occupation définie à l'article 2.

Le propriétaire pourra faire appel à la communauté d'agglomération pour financer une partie de ces travaux. La clé de répartition sera alors établie en fonction de l'état réel de l'étanchéité existante.

A défaut, le propriétaire ne pourra pas se prévaloir auprès d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ou ses mandataires, *a posteriori*, d'un quelconque défaut d'étanchéité et renonce ainsi à tout recours contre Estérel Côte d'Azur Agglomération.

ARTICLE 9. CONDITIONS PARTICULIÈRES.

La présente convention est réalisée dans le cadre de l'occupation temporaire de terrains privés et publics en vue de la réalisation de travaux publics.

ARTICLE 10. INDEMNITE D'OCCUPATION

Cette occupation temporaire est consentie à titre gratuit, dès lors que le propriétaire bénéficie en contrepartie d'une réhabilitation de l'espace privé non-bâti ainsi mis à disposition.

Estérel Côte d'azur agglomération doit fournir un plan d'aménagement de cet espace "jardin " qui sera réalisé à ses frais.

ARTICLE 11. ETAT DES LIEUX DES ESPACES EN SURFACE AVANT TRAVAUX.

Un état des lieux contradictoire effectué par un commissaire de justice, sera réalisé aux abords des espaces occupés par la présente convention.

Le propriétaire ou son représentant dûment désigné à cet effet sera donc invité au moins 8 jours avant par mail à participer à cet état des lieux contradictoire. Seront également présents le représentant de l'entreprise en charge des travaux ainsi que le maître d'œuvre.

A compter de la réception sans réserve desdits travaux et dans un délai de 15 jours maximum, un nouvel état des lieux sera effectué par le même commissaire de justice contradictoire en présence des mêmes parties aux fins de constater contradictoirement les désordres éventuels.

ARTICLE 12. REPARATION DES DOMMAGES EVENTUELS.

Dans le cas de désordres constatés contradictoirement entre les parties, Estérel Côte d'Azur Agglomération s'engage à réparer les dommages subis par le propriétaire sur les seuls espaces à sa charge, à savoir les espaces en surface, directement ou par l'intermédiaire / l'intervention de ses mandataires ou préposés.

Lesdites indemnités seront, s'il y avait lieu, fixées soit à l'amiable, soit par le juge administratif, à l'issue des travaux.

ARTICLE 13. FRAIS

Tous les frais et droits quelconques qui seront la suite et la conséquence nécessaire de la présente seront supportés par Esterel Côte d'Azur Agglomération et ses mandataires. Tous les frais des actes prévus à la présente convention seront intégralement pris en charge par Estérel Côte d'Azur Agglomération.

ARTICLE 14. ENREGISTREMENT

Le présent document pourra faire l'objet d'un enregistrement par la partie la plus diligente. Cet enregistrement en application de l'article 1042 du Code général des impôts ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor.

ARTICLE 15. DESIGNATION DU REPRESENTANT DU PROPRIETAIRE.

Pour l'exécution de la présente convention le propriétaire déclare désigné en qualité de représentant l'agence AGI, son syndic en exercice.

Le représentant sera informé :

- par mail : syndic@agi-immobilier.fr
- A l'adresse postale : Agence AGI - 961, Av De la Corniche d'Azur 83370 SAINT AYGULF

ARTICLE 16. LITIGES ET MEDIATION

Avant toute action contentieuse les parties s'engagent à rechercher, une solution amiable à leur désaccord éventuellement par le recours à un médiateur.

En cas de différends découlant de la présente convention valant autorisation d'occupation temporaire ou en relation avec celle-ci, les parties tenteront de bonne foi de trouver une solution amiable.

A cet effet, la partie la plus diligente notifiera à l'autre partie, par lettre RAR, l'objet du litige.
Les parties entreprendront alors des négociations en vue de résoudre à l'amiable leur litige, au besoin avec l'aide d'un tiers qu'elles désigneront d'un commun accord.
Une telle solution amiable, si elle aboutit, prendra la forme d'un avenant à la présente convention.
La tentative de règlement amiable sera considérée comme échouée si aucun accord n'est intervenu au plus tard 45 jours après la réception de la lettre RAR notifiant l'objet du litige.
Les parties, peuvent décider, d'un commun accord, de proroger la durée des négociations au-delà du délai de 45 jours.

Le Tribunal administratif de Toulon est seul compétent pour connaître des litiges qui pourraient s'élever entre les parties relevant de l'interprétation, de l'application ou de l'exécution de la présente.

ANNEXES

Annexe 1 : Plan AOT

Annexe 2 : Photo aérienne

Annexe 3 : Extraits des plans cadastraux de la parcelle AT 951.

Fait à Saint-Raphaël,

En trois exemplaires,

Pour le syndicat des copropriétaires

LE CONTINENTAL

Le 25/11/2024


AGENCE A.G.I
067 Av. Côte d'Azur
83371 Saint-Raphaël
Tél. 04 94 52 74 10
Fax 04 94 52 74 11

Pour Estérel Côte d'Azur Agglomération

Le

S. ISEPPI