

## CAHIER DES CHARGES



## Installation dans un atelier dans le Domaine des Tourelles



## Sommaire

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>2</b>
<b>I - OBJET DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES</b>	<b>2</b>
<b>II - CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DE L'OCCUPATION</b>	<b>2</b>
<b>III - CHARGES ET CONDITIONS</b>	<b>3</b>
<b>IV- CONDITIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>3</b>
<b>V –DÉPÔT DU DOSSIER DE CANDIDATURE</b>	<b>4</b>

## Préambule

Le site du Domaine des Tourelles accueille des ateliers ayant vocation à être attribués à des artisans du secteur des métiers d'art et de l'artisanat touristique.

Quatre ateliers de production, ouverts au public sont disponibles et il s'agira pour l'artisan de faire découvrir son savoir-faire aux visiteurs.

Le présent dossier a pour objet la conclusion d'un bail en vue de l'occupation d'un de ces ateliers.

## I - OBJET DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

Le Département cherche un occupant (bénéficiaire) pour :

- exercer dans l'atelier une activité de production dans le secteur des métiers d'art et de l'artisanat touristique ;
- montrer aux visiteurs son savoir faire ;
- proposer des animations et participer au programme annuel d'animations mis en place par l'Association du Domaine des Tourelles.

## II - CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DE L'OCCUPATION

### 1) Description du local

Le bénéficiaire a droit à la jouissance d'un des ateliers dont les descriptifs techniques sont joints en annexe.

### 2) Équipements présents dans le local

Cf. descriptif technique joint en annexe.

### 3) Durée du bail

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de 3 ans renouvelable une fois par tacite reconduction.

Les parties pourront résilier à tout moment le bail, avec un préavis de six mois, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

En cas de manquement de l'occupant à l'une de ses obligations, le bail sera considéré comme résilié un mois après mise en demeure adressée à l'occupant et restée sans effet.

En fin d'occupation, pour quelque cause que ce soit, l'occupant devra libérer les lieux.

### 4) Loyer

Le loyer mensuel s'établira à hauteur de 3 € / m<sup>2</sup> et sera réévalué chaque année à la date anniversaire du contrat, en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL).

### 5) Impôts et taxes

Le bénéficiaire acquitte directement les impôts et taxes de toute nature auxquels il peut être assujéti du fait de l'occupation et de l'exploitation des locaux concédés.

## **6) Assurances**

Le bénéficiaire devra certifier avoir contracté auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les contrats d'assurances responsabilité civile, multirisque et perte d'exploitation. Les contrats d'assurances souscrits devront préciser que le Département ne pourra en aucun cas être tenu responsable vis à vis du bénéficiaire même pour vice de construction, défaut d'entretien ou de surveillance concernant les espaces concédés.

## **7) État des lieux d'entrée et de sortie**

Le Département déterminera le cas échéant les travaux de remise en état à exécuter à la charge du bénéficiaire, compte tenu de l'état des lieux dressé contradictoirement à l'entrée dans les lieux et en tenant compte de l'usure normale provoquée par l'activité de l'exploitation.

## **III - CHARGES ET CONDITIONS**

### **1) Caractère personnel du bail**

Le bail a un caractère personnel et ne peut faire l'objet d'aucune transmission ou cession ni totale ni partielle, ni à titre gratuit ni à titre onéreux. De la même manière, le local ne peut faire l'objet d'une sous-location

### **2) Installation, aménagements et travaux**

Le bénéficiaire ne pourra réaliser aucun travaux d'aménagement ni aucun travaux susceptibles de modifier la structure du bâtiment, sans accord préalable du Département.

### **3) Entretien des locaux occupés et des équipements, réparations, améliorations.**

Le bénéficiaire est tenu d'exécuter les réparations dites locatives et tous les travaux pour maintenir les locaux attribués en bon état d'entretien et d'usage. Il répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance de son fait ou du fait du public.

Le bénéficiaire se charge du nettoyage des locaux.

En cas de défaillance, le Département se réserve le droit de faire exécuter tous les travaux prescrits par l'architecte du bâtiment, et aux frais de l'occupant.

Le bénéficiaire accepte, sans pouvoir prétendre à indemnité à quelque titre que ce soit, tous travaux et modifications que le Département décide d'exécuter dans les espaces concédés.

## **IV- CONDITIONS D'EXPLOITATION**

### **1) Accord de commercialisation avec l'Association du Domaine des Tourelles**

La commercialisation des objets ou produits artisanaux doit, pour partie être assurée par l'Association du Domaine des Tourelles, mais de manière non exclusive.

À cet effet, chaque occupant d'un atelier devra conclure un accord de commercialisation avec cette dernière, dans le but de régler les modalités de vente applicables. Les produits sélectionnés seront commercialisés au sein de la Villa, ou via divers outils pour la vente à l'extérieur (catalogues, etc...)

L'artisan garde la faculté de vendre directement une partie de ses produits au sein de son atelier.

## **2) Autorisations diverses, observation des lois, réglementations et mesures de police.**

Le bénéficiaire est tenu de se conformer à toute disposition législative ou réglementaire applicable à son activité, ainsi qu'à toutes les prescriptions relatives à l'exploitation du bâtiment, et qu'à toutes consignes, générales ou particulières, permanentes ou temporaires, qui seraient mises en vigueur par le Département.

En aucun cas, le bénéficiaire ne pourra réclamer au Département une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité artisanale subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés.

## **3) Règlement intérieur**

Le Preneur devra se conformer au règlement intérieur de l'Archipel des Métiers d'Art annexé au présent contrat. En outre, il devra veiller à ce que la tranquillité du site ne soit troublée, en aucune manière, par son fait ou celui des personnes à son service.

Il devra donner accès, dans les lieux loués : au bailleur, au gestionnaire du site ou à leurs représentants, à leurs architectes ou entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

## **4) Litiges**

Tout litige pouvant résulter de l'application du présent contrat de convention d'occupation sera de la compétence du Tribunal administratif de Saint-Denis

## **V – DÉPÔT DU DOSSIER DE CANDIDATURE**

Le dossier de candidature devra être déposé à l'Association du Domaine des Tourelles, avant **le 20 Mai 2019 au plus tard.**

L'enveloppe portera l'adresse et les mentions suivantes :

**DOMAINE DES TOURELLES  
APPEL À CANDIDATURES POUR L'OCCUPATION  
D'UN ATELIER DU DOMAINE DES TOURELLES  
260, rue de la République  
97431 PLAINE DES PALMISTES**

Les Horaires d'ouverture du Domaine des Tourelles  
Lundi, mercredi, jeudi, vendredi de 9H00 à 18h00  
Mardi de 9H00 à 17H00  
Samedi et dimanche de 10H00 à 17H00