



Direction des Affaires Culturelles  
Sous-Direction du Patrimoine et de l'Histoire

Département des Édifices Culturels et Historiques

## CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

La convention d'occupation temporaire du domaine public est conclue, en application des articles L. 2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques entre les soussignés :

La Ville de Paris représentée par la Maire de Paris habilitée en vertu d'une délibération du Conseil de Paris en date du ..... et par délégation la Directrice des affaires culturelles, 31 rue des francs Bourgeois 75004 Paris  
ci-après dénommée **la Ville**, d'une part,

et **MagmaCultura** , dont le siège est situé au 10 rue Basfroï, 75011 Paris  
représentée par Natalia Gonzalez Vazquez  
en qualité de directrice de la société Magma Cultura France  
ci-après dénommée **l'occupant**, d'autre part,

### Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La convention a pour objet de définir les modalités d'occupation de la Tour Saint Jacques, située square Saint-Jacques à Paris Centre.

La Tour Saint-Jacques, situé sur le domaine public est la propriété de la Ville de Paris.

La Ville consent à l'occupant la mise à disposition à titre temporaire de ce site pour l'organisation de visites et d'activité de médiation autour de la Tour Saint Jacques.

### Article 2 - CARACTERE PERSONNEL DE LA MISE À DISPOSITION

La convention d'occupation temporaire est consentie par la Ville à l'occupant à titre personnel.

En conséquence, l'occupant ne peut :

- ni céder, en totalité ou en partie, les droits qu'il détient de la convention ;
- ni sous-louer les lieux ou les mettre à disposition d'un tiers, que ce soit à titre temporaire ou permanent, en totalité ou en partie, à titre gratuit ou onéreux, sauf accord exprès de la Ville.

L'occupant demeure personnellement responsable à l'égard de la Ville de l'ensemble des obligations stipulées dans la convention.

L'occupant est tenu d'informer préalablement la Ville de tout changement apporté à sa forme juridique et de toute nomination d'un nouveau membre à son conseil d'administration.

### **Article 3 - NATURE DE L'OCCUPATION**

La convention est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public. En conséquence elle n'est pas constitutive de droits réels au sens des articles L.2122-6 et L.2122-14 du code général de la propriété des personnes publiques.

La convention ne confère aucun droit au maintien de l'occupant sur le site mis à disposition ni aucun droit à la propriété commerciale.

La convention est précaire et révocable.

### **Article 4 - DUREE**

La convention est conclue pour l'année 2022, et est reconductible de façon tacite pour les années 2023, 2024 et 2025.

La convention prend effet à compter de sa date de signature. Elle prend fin de plein droit le 31 décembre 2025, reconductions comprises.

Chaque année, l'occupation du site pour les visites est limitée à la période qui va, au plus tôt, du 15 mai et, au plus tard, au 15 novembre. Les dates précises de mise à disposition du site sont transmises au plus tard le 15 mars de chaque année. Par ailleurs, l'occupant pourra proposer l'organisation d'activités de médiation ponctuelles sur l'ensemble de l'année, soumises à autorisation de la Ville, et qui feront l'objet des dispositions financières et comptables prévues dans l'article 11.

La période d'occupation du site inclut le montage et le démontage des installations nécessaires à l'organisation des visites et des actions de médiation.

Les dates précises d'occupation du site et de l'organisation des animations du site en 2022 sont fixées au plus tard à la date de notification de la convention.

À l'issue de la période de quatre ans, la convention ne peut en aucun cas se renouveler par tacite reconduction.

### **Article 5 - PERIMETRE DU SITE**

Le périmètre de l'occupation domaniale nécessaire à l'organisation et à l'exécution des visites et la médiation est délimité, conformément au plan (annexe 1) à la convention, à la Tour Saint Jacques et son socle dans l'espace intérieur des grilles la clôturant, ainsi qu'à la partie du kiosque du square affectée à l'accueil (hors sanitaires publics et locaux de la DEVE).

L'occupant s'engage à utiliser uniquement ce périmètre.

Chaque année, un état des lieux du site est établi au début et à la fin de son occupation par un représentant de la direction des affaires culturelles (sous-direction du patrimoine et de l'Histoire – département des édifices culturels et historiques).

## Article 6 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SITE ET DE SES ABORDS

### 6.1 – Prise de possession des lieux

L'occupant prend le bien dans l'état dans lequel il se trouve, sans recours contre la Ville de Paris, laquelle ne réalisera aucuns travaux préalables d'aménagement ou de mise en conformité quelconque avant l'entrée dans les lieux de l'occupant ni pendant son occupation.

L'occupant ne peut réaliser aucun travaux dans l'édifice susceptibles de toucher ou de modifier le bâti. Tout aménagement, même léger, doit avoir obtenu l'autorisation préalable écrite de la Ville de Paris.

### 6.1 - Autorisations et normes

Pour l'ensemble des espaces mis à disposition, l'occupant a la charge de toutes les autorisations administratives et réglementaires préalables.

L'occupant doit solliciter et obtenir l'autorisation de la Préfecture de Police sur présentation d'un dossier technique et de sécurité complet, présenté dans les délais requis, pour chaque saison. Il s'oblige à la mise au point du dossier technique destiné à la Préfecture de police, à la procédure d'obtention de l'autorisation relative à ces visites et à la mise en place de l'ensemble des dispositifs compensatoires temporaires permettant l'accueil du public dans les conditions validées par la Préfecture de police.

L'occupant est informé que la tour n'est pas classé en ERP au regard de la réglementation incendie. Ses caractéristiques géométriques ne sont pas conformes à la réglementation, notamment en matière de dimensionnement des garde-corps. De même, elle ne comporte aucun dispositif de sécurité pour la protection des personnes et des biens.

En conséquence, l'occupant s'engage à ne dépasser en aucun cas un effectif maximum de 19 personnes présentes simultanément dans l'édifice, accompagnateurs compris.

Il prend toutes mesures nécessaires et fait exécuter à ses frais, sans recours contre la Ville de Paris et dans le respect de la législation sur les monuments historiques, tout aménagement qui pourra être prescrit par la Préfecture de police pour la sécurité et la salubrité des lieux, dès lors que ces aménagements ne touchent ni ne modifient le bâti, la Ville de Paris devant en être préalablement informée.

L'occupant informe les visiteurs des difficultés physiques de l'ascension (escalier à vis très étroit), de l'altitude de la plateforme sommitale et des accès aux salles palières non équipés de protections spécifiques.

L'accès est interdit aux enfants de moins de 10 ans.

L'occupant est informé du classement de l'édifice au titre des Monuments Historiques. Il sera rendu responsable et devra réparation à la Ville de Paris des dégradations susceptibles d'être perpétrées par les visiteurs (graffitis notamment). Il devra rembourser les remises en état au vu des factures de réparations.

À l'issue de chaque saison annuelle, dans un délai de 3 mois, l'occupant adresse un bilan des actions menées ainsi qu'un bilan financier sous la forme d'un rapport et d'une présentation aux représentants de la Ville.



En outre, chaque année, l'occupant s'engage à respecter la version en vigueur :

- des règles techniques environnementales et de propreté ;
- des prescriptions à respecter en matière de propreté ;
- des prescriptions à respecter lors d'une occupation du domaine public ;
- de la charte des événements écoresponsables de la Ville de Paris ;
- du règlement local de publicité.

L'occupant et son personnel doivent se conformer à toutes consignes et prescriptions, générales ou particulières, permanentes ou temporaires, en vigueur sur le site mis à disposition ainsi qu'à toutes les prescriptions même verbales données par la Direction des Espaces Verts et de l'Environnement (DEVE) et la Direction de la Police Municipale et de la Prévention (DPMP) de la Ville.

## 6.2 - Conditions particulières d'exploitation du site

Outre le respect strict des règlements annexés au présent au contrat, en particulier pour le respect de l'état de préservation et propreté du site, l'occupant doit respecter les contraintes d'exploitation suivantes pour toute la durée d'occupation du site :

- Participer aux réunions organisées par les services de la Ville pendant la période de montage et le démontage ;
- Organiser à la demande de la Ville de Paris, pour ses agents et invités, à raison de maximum 4 visites par an, une visite gratuite (dans le respect des consignes de jauge et au même contenu que la visite payante)
- Participer au weekend des Journées européennes du Patrimoine en organisant alors des visites uniquement gratuites
- Ne procéder à aucun marquage des sols, façades et mobiliers urbains à la peinture, ni à aucun affichage sauvage (ni sur le lieu de la manifestation, ni autour, ni ailleurs à Paris) ;
- Limiter l'usage des groupes électrogènes et utiliser des groupes électrogènes fonctionnant à biocarburants ou avec de l'énergie non fossile ;
- Trier tous les déchets produits sur le site et aux abords pour les revaloriser ;
- Ne pas programmer des spectacles avec des effets pyrotechniques ;
- Restituer les terrains mis à disposition dans l'état initial sans pouvoir y réaliser d'aménagement à caractère pérenne.

## 6.3 - Fluides

L'occupant fait son affaire des installations existantes pour l'accès à l'eau et à l'électricité, sans qu'il soit possible de procéder à de nouvelles installations complémentaires, même temporaires.

## 6.4 - Entretien et protection du site

L'occupant prend à sa charge les frais de nettoyage, d'entretien et de protection et de remise en état du site si nécessaire pendant toute la période d'occupation.

Les contrats que l'occupant pourra passer pour l'entretien des locaux mis à disposition doivent comporter une clause indiquant qu'ils cessent de produire effet à l'expiration normale ou anticipée pour quelque cause que ce soit de la convention. Aucun de ces contrats, ni aucune dette se rattachant à l'entretien ne sont opposables à la Ville de Paris.

Il est tenu de se conformer à toutes les dispositions légales et réglementaires, instructions et consignes régissant l'organisation de manifestations publiques.

## Article 7 - PUBLICITE

L'occupant doit se conformer au règlement local de la publicité, des enseignes et pré-enseignes de la Ville de Paris.

Il ne peut ni apposer ni diffuser de publicité sur l'espace public.

Aucun accrochage de banderoles ou de calicots n'est autorisé sur les arbres et les supports d'éclairage public ou de signalisation.

## Article 8 - OBLIGATIONS SOCIALES

L'occupant doit se conformer en tous points aux lois et règlements relatifs à son activité et au site mis à disposition. Il est notamment tenu de se conformer aux lois et règlements relatifs au droit du travail et aux dispositions du code de la santé publique.

Lorsqu'il est donneur d'ordres ou maître d'ouvrage au sens de la législation relative au travail dissimulé, il s'assure du respect par ses cocontractants des formalités mentionnées aux articles L. 8221-3 et L. 8221-5 du code du travail, conformément à l'article L. 8222-1 du même code. Il garantit la Ville contre tout recours à cet égard.

En qualité d'employeur, l'occupant assure les rémunérations de son personnel, charges sociales et fiscales comprises.

L'occupant s'oblige à remplir toutes formalités administratives et de police, et à se pourvoir des autorisations administratives, présentes et à venir, nécessaires à l'exercice de son activité.

## Article 9 - ASSURANCES

La Ville ne pourra en aucun cas être tenue responsable des dommages provoqués par l'exploitation du site par l'occupant qui devra garantir la Ville en cas d'action contentieuse.

L'occupant est tenu de souscrire, auprès d'une société d'assurances notoirement solvable, les assurances nécessaires pour garantir sa responsabilité dans le cadre de son activité ainsi que les risques liés à l'occupation. La responsabilité de l'occupant s'étend notamment :

- aux dommages causés par les agents ou préposés de l'occupant dans l'exercice de leurs fonctions ;
- aux dommages corporels, matériels, ainsi que ceux immatériels qui en sont la conséquence, causés aux tiers, aux usagers et à la Ville du fait de l'activité exercée par l'occupant dans les lieux mis à disposition.

L'occupant demeure entièrement et seul responsable des dommages matériels directs qui pourraient résulter de l'installation, l'exploitation et l'enlèvement de ses équipements.

L'occupant est tenu de souscrire une assurance " Dommage aux biens " pour les équipements installés sur le site mis à disposition.

L'occupant a l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou de celui des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

L'occupant contracte à cette fin auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant notamment les risques d'incendie, explosion, foudre, dégâts des eaux, responsabilité civile. Chaque année l'occupant fournit les attestations d'assurances correspondantes à la Ville avant le début de la saison.

L'occupant adresse à la Ville, sur simple demande écrite copie des polices d'assurance et des avenants notifiant l'étendue des garanties prévues au contrat souscrit et avise la Ville en cas de cessation du ou des contrats, que ce soit du fait de la compagnie d'assurance ou de l'occupant.

L'occupant doit déclarer à la Ville (Direction des affaires culturelles), dans un délai de 7 jours ouvrés, tout sinistre intervenu dans les lieux mis à disposition, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

## **Article 10 - RESILIATION**

### **10.1 - Résiliation pour faute de l'occupant**

En cas de non-respect par l'occupant des conditions de la convention, la mise à disposition prend fin, sans indemnité pour l'occupant, après mise en demeure par lettre recommandée de la Ville, avec demande d'avis de réception, restée infructueuse pendant 3 mois.

La résiliation est prononcée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la Ville.

### **10.2 - Résiliation à l'initiative de l'une ou l'autre des parties**

Chaque partie dispose de la faculté de mettre un terme à la mise à disposition à condition de prévenir l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extra-judiciaire, moyennant un délai de préavis d'un an.

La Ville peut y mettre fin à tout moment en application d'un motif d'intérêt général. Le concessionnaire serait alors en droit de demander réparation de frais engendrés du fait du manque à gagner de cette résiliation anticipée et unilatérale. Le concessionnaire ne pourra cependant pas prétendre à un remboursement basé sur les produits des visites et activités liées aux visites. L'indemnisation demandée ne pourrait être fondée que sur d'éventuels investissements, équipements, aménagements du site engagés pour son exploitation et sur lesquels ne pourrait finalement pas se rembourser le concessionnaire suite à cette résiliation.

La Ville se réserve la possibilité de résilier la convention par lettre recommandée avec accusé de réception pour les motifs suivants :

- tout motif d'intérêt général ;
- dissolution ou liquidation judiciaire de la structure juridique de l'occupant ;
- non transmission aux services de la Ville des éléments nécessaires au calcul de la redevance ;
- non-paiement de la redevance fixe ou variable après mise en demeure de l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant un délai de 120 jours.

## **Article 11 - DISPOSITIONS FINANCIERES ET COMPTABLES**

### **11.1 - Redevance**

L'occupant s'engage à verser une redevance annuelle en contrepartie des avantages de toute nature procurés du fait de l'occupation et de l'utilisation du domaine public pour l'organisation des visites et de la médiation.

Le mécanisme de redevance versé à la Ville de Paris sera constitué d'une redevance variable. Le candidat, dans son offre, propose un taux de redevance variable à appliquer sur l'intégralité des produits H.T liés à l'occupation pendant l'occupation saisonnière du site. Les produits liés à l'occupation incluent le chiffre d'affaires tiré de la billetterie et des activités, ils sont calculés hors éventuelles subventions publiques (toutes collectivités) et prix éventuellement versé par la Ville de Paris ou une autre collectivité publique, et hors CA généré par les activités scolaires et celles dédiées



aux groupes du champ social pour le calcul de la redevance. A noter, de plus, que les tarifs pour ces publics sont des tarifs réduits et incluent la gratuité des accompagnateurs.

Le taux de redevance variable ne pourra pas être inférieur à 2 %.

Il n'est pas demandé de redevance forfaitaire ni de redevance minimale annuelle garantie (RMG).

Le candidat détaille et justifie dans son offre de la grille tarifaire appliquée pour les visites ainsi que pour toutes les activités qu'il entend organiser : médiations, ateliers, vente de produits dérivés, etc.

En conséquence :

L'occupant s'engage à un taux de redevance variable de 6 %
--

La somme annuelle due par l'occupant au titre de la redevance de l'occupation et de l'utilisation du domaine public pour l'organisation de son activité ne l'exonère pas du paiement de tous droits et taxes mis à sa charge à un autre titre.

## 11.2 - Modalités de versement

La Ville recouvre la redevance par émission de titres de recettes adressés à l'occupant.

Chaque année, un titre de recettes correspondant à la redevance sera émis dès la transmission des éléments retraçant l'ensemble des produits de la saison que l'occupant communique à la Ville au plus tard le 15 décembre de l'année en cours.

En cas de retard dans le paiement d'un terme, la redevance échue porte intérêts de plein droit au taux légal de la Banque Centrale Européenne majoré de huit points sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard (les fractions de mois sont négligées pour le calcul de ses intérêts).

Le concessionnaire est invité à développer des recettes annexes pour optimiser le montant du prix, ex. vente de merchandising, goodies.

Le concessionnaire aura le souci constant d'améliorer les résultats financiers des activités concédées, notamment en recourant à toutes formes autorisées de mécénat et de partenariat publics ou privés mis en place au niveau national, régional ou international.

## Article 12 - REMISE EN ETAT DU SITE OCCUPE

Conformément à l'article 5 de la convention, des états des lieux d'entrée et de sortie d'occupation seront effectués chaque année par un représentant de la Ville de Paris (direction des affaires culturelles).

À la fin de la période d'occupation du site, l'occupant devra évacuer les lieux occupés, et enlever les installations techniques.

A défaut de désinstallation, la Ville, utilisera toutes voies de droit pour faire procéder d'office à l'enlèvement des installations de l'occupant.

En cas de défaillance de la part de l'occupant et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet sous 15 jours calendaires, la Ville se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupant et une indemnisation, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût, outre les pénalités de retard d'exécution fixées à l'article 13.

### Article 13 - PENALITES ET SANCTIONS

En cas de non-respect de la période d'occupation autorisée, une pénalité de 100 euros par jour est due par l'occupant. Ces pénalités sont appliquées après une mise en demeure restée sans effet sous huit jours.

En cas de non-respect des normes et contraintes fixées aux articles 6.2 de la convention, une pénalité de 2 000 € est appliquée pour chaque manquement.

En cas de non-respect des prescriptions prévues à l'article 12, une pénalité correspondant 0,5 % de la redevance fixe est due par l'occupant, par jour de retard, dans la limite des frais que la Ville aura engagé pour se substituer à l'occupant le cas échéant.

Ces sanctions peuvent être prononcées indépendamment de toutes sanctions pénales auxquelles les titulaires pourraient s'exposer.

### Article 14 - LITIGES

Les contestations qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de la validité, de l'interprétation, de l'exécution ou de la résiliation de la convention, qui n'ont pu être réglées à l'amiable entre elles, sont de la compétence exclusive du tribunal administratif de Paris.

Sont annexés à la convention :

- X Le plan du site mis à disposition ;
- X Le budget annuel prévisionnel sur lequel s'est engagé le candidat
- X La charte des événements écoresponsables.

Fait à Paris en 2 exemplaires, l'un destiné à l'occupant, l'autre à la Ville, dont chaque page a été paraphée.

A Paris, le 13 janvier 2022

 **marmacultura**  
MAGMA CULTURA FRANCE  
10 rue Basfroi - 75011 Paris  
Siret : 798 685 103 00037

Le co-contractant, Natalia Gonzalez  
(représentant(s) habilité(s) pour signer la convention)  
Cachet et signature du co-contractant

A Paris, le

La Ville de Paris et par délégation,