Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le
ID : 005-210500963-20240527-CM2024_042-DE

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC BAR RESTAURANT L'ORSATUS - ORCIERES

L'occupation du bar restaurant l'Orsatus est placée sous l'égide d'une convention d'occupation temporaire du domaine public.

Entre les soussignés,

La **commune d'Orcières** représentée par son Maire, Patrick RICOU, habilité par délibération du Conseil Municipal du 27 mai 2024

Ci-après dénommée « la commune »,

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,
Vu la délibération de la commune d'Orcières décidant d'autoriser l'occupation du Bar Restaurant l'Orsatus,

D'une part,

Et, **la SASU l'Orsatus** représentée par M. William Marchand,

Ci-après dénommé « l'occupant »,

D'autre part,

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

La commune a aménagé un local pour créer un bar restaurant, le dernier commerce de ce type dans village ayant fermé en 2017.

Le Bar restaurant l'Orsatus fait en conséquence partie du domaine public communal.

La commune souhaite que son domaine public soit occupé dans les meilleures conditions.

L'occupant ci-avant désigné a sollicité la délivrance d'une autorisation d'occupation, les deux parties se sont donc rapprochées.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le
ID : 005-210500963-20240527-CM2024_042-DE

L'occupant déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités préalablement aux présentes.

ARTICLE 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable, les locaux du Bar restaurant l'Orsatus.
Ces locaux se décomposent comme suit :

- Une salle de restaurant de 50 m², pouvant accueillir jusqu'à 36 couverts, dans laquelle est présent d'espace bar avec un comptoir ;
- Une cuisine de 16.5 m² pour la confection des repas.
- Une terrasse d'environ 50 m².
- Un local attenant à usage de stockage d'une surface de 35 m².

Le bar restaurant est équipé du matériel nécessaire à l'exploitation (tables, chaises, banquettes, matériel de cuisine).
Il dispose d'une licence IV.

L'occupant déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

ARTICLE 2 : Désignation

La commune consent à l'occupant qui l'accepte, le droit d'occupation et d'exploitation sur les biens de la commune d'Orcières d'un bâtiment servant Bar restaurant et de ses annexes (terrasse, local de stockage), dans les conditions précisées ci-dessous. L'occupant ne pourra affecter les locaux à une destination autre que l'activité celle de Bar Restaurant.

En toute hypothèse, les parties estiment nécessaire de préciser que la présente convention est placée hors du champ d'application des dispositions du code de commerce notamment celles relatives à la commercialité de l'activité, les baux commerciaux ou la constitution de fonds de commerce. La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public. En conséquence, l'occupant 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 et quelque autre droit.

ARTICLE 3 : Conditions d'occupation

Le titulaire de la mise à disposition devra exploiter ses activités en « bon père de famille », y donner le temps et les soins de manière à les faire prospérer.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le
ID : 005-210500963-20240527-CM2024_042-DE

Il devra veiller à ne rien faire, ni laisser faire, qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la diminution de rendement, la cessation d'exploitation (même provisoire) ou la fermeture définitive.

Il sera responsable de toutes infractions qui pourraient être constatées.

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public. En conséquence, l'occupant 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 et quelque autre droit.

ARTICLE 4 : Période d'exploitation annuelle

La période d'exploitation du Bar restaurant l'Orsatus, par l'occupant est annuelle.
S'agissant du seul établissement du village, l'occupant devra proposer à la commune un projet de planning d'ouverture sur lequel il s'engagera, ce document devra préciser les services proposés aux différentes périodes.
Ce document est joint en annexe 1 au présent contrat.

ARTICLE 5 : Durée

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans, à compter du 1 juin 2024 et prendra donc fin le 30 mai 2029.

ARTICLE 6 : Engagements de la commune

La commune met à disposition du cocontractant, le bâtiment Bar restaurant l'Orsatus ainsi que l'ensemble du mobilier nécessaire au fonctionnement.

Un état des lieux contradictoire signé par la commune et l'occupant est joint à la présente convention.

La commune aura à sa charge les travaux de grosses réparations comme le dispose l'article 606 du Code Civil.

ARTICLE 7 : Engagements de l'occupant

L'occupant est autorisé par la commune et s'engage à exercer, les activités suivantes :

- Restauration, bar,
- Confection de plats à emporter, traiteur,
- Toute autre activité proposée par le candidat et agréée par la Commune.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le
ID : 005-210500963-20240527-CM2024_042-DE

L'occupant se doit d'entretenir les biens mis à disposition et aura en charge le petit entretien pendant la durée de la convention.

Ce petit entretien tient compte :

- ✓ De la réparation et de l'entretien des carrelages, serrures, volets, portes, glaces, sanitaires, plomberie, matériel d'exploitation (cuisine, chauffe-eau, hottes, etc.…)

- ✓ Du débouchage et de la réparation de toutes les canalisations à l'intérieur du rez-de-chaussée du bâtiment

- ✓ Du remplacement des vitres cassées et du matériel tel qu'il figure sur l'inventaire contradictoire, établi lors de la mise à disposition des installations. L'occupant prend à sa charge, pendant le cours de l'occupation, l'entretien courant des locaux et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

L'occupant veillera au bon fonctionnement des appareils de chauffage et procèdera à ses frais à leur entretien annuel.
L'occupant ne pourra entreprendre des travaux de transformation à ses frais qu'après accord de la commune. L'occupant s'engage à ne faire aucun changement de distribution ni travaux de transformation ou aménagement dans les biens mis à disposition, sans autorisation expresse et par écrit de la Commune. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de la Commune.
L'occupant devra veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des compteurs.

Il devra tenir les biens mis à disposition, pendant toute son occupation, en bon état de réparations locatives et d'entretien courant ; les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sols ; acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.

L'occupant n'utilisera aucune machine incommodante ou dangereuse.

Il devra acquitter l'ensemble de ses contributions, ainsi que l'ensemble des charges liées à l'exploitation (EDF, GAZ, PTT, etc.…) et tous les contrats d'entretien et de contrôles qu'il aura contracté en son nom, pour assurer la conformité des appareils mis à sa disposition, pour l'exercice de son activité :

- Trappe évacuation de fumée
- Electricité/Blocs de secours
- Alarme incendie
- Installation gaz (distribution)
- Appareil de cuisson et de ventilation,
- Extincteurs

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le
ID : 005-210500963-20240527-CM2024_042-DE

Par ailleurs, l'occupant devra fournir, annuellement, ces justificatifs à la Commune qui les consignera dans un document unique.

- ✓ Accès aux locaux

L'occupant devra laisser la commune, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand la commune le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix-huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

- ✓ Exclusion de responsabilité de la commune

L'occupant renonce expressément à tout recours en responsabilité contre la commune :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont la commune serait reconnue civilement responsable.
- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc.
- en cas de trouble apporté à la jouissance du preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de sa responsabilité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause la commune.
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, la commune n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code civil.

ARTICLE 8 : Redevance

En application de l'article L.2125-1 et 3 du Code général de la propriété des personnes publiques, la présente occupation est soumise au paiement d'une redevance assise sur les avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation.

L'occupant devra s'acquitter du paiement d'une redevance annuelle de 800 € TTC.

<u>Modalités de règlement</u>

L'occupant s'engage à régler la mensuellement la redevance.

<u>Paiement de la redevance</u>

Le paiement pourra être effectué par virement bancaire ou par chèque libellé à l'ordre du Trésor Public.

<u>En cas de résiliation sollicitée par la commune</u>

Les sommes perçues d'avance à tort seront reversées à l'occupant.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le
ID : 005-210500963-20240527-CM2024_042-DE

Révision

La redevance sera révisée annuellement, à la date anniversaire du contrat, en fonction de l'indice ILC dont le dernier indice connu à la date de la signature est celui du quatrième trimestre 2023 est de 132.63.

La première révision interviendra le 1er juin 2025.

Les montants seront arrondis à l'euro le plus proche.

Les parties conviennent de se rencontrer dans de brefs délais en cas de disparition de l'indice, ou en cas d'une évolution anormale qui ne refléterait plus l'évolution de la prestation.

La redevance payée d'avance sera conservée par la commune à titre d'indemnités dans le cas suivant :

- Résiliation constatée par la commune sanctionnant le non-respect des obligations de l'occupant

ARTICLE 9 : Impôts

L'occupant supportera la charge de tous les impôts auxquels pourrait être assujettie son activité, objet du présent contrat.

ARTICLE 10 : Assurances

L'occupant prend l'engagement d'assurer, et de maintenir assurée, auprès d'une compagnie d'assurances notamment connue pour sa solvabilité, sa responsabilité civile résultant de son activité professionnelle et de toutes assurances (incendie, vol, dégâts des eaux) pour tous les dommages de quelque type que ce soit qu'il causerait aux tiers, sans limitation de sommes pour les dommages corporels.

L'occupant, ainsi que la compagnie d'assurances couvrant sa responsabilité civile, renoncent à tous recours contre la commune et sa propre compagnie d'assurances pour tous les dommages ne résultant pas d'une faute de la commune.

ARTICLE 11 : Cession du droit d'occupation

Toute cession de la présente convention et tout changement d'occupant ne pourront avoir lieu qu'en vertu d'une autorisation écrite de la commune.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le
ID : 005-210500963-20240527-CM2024_042-DE

Faute de cette autorisation, les conventions de substitution seront entachées d'une nullité absolue.

ARTICLE 12 : Personnel

L'occupant est seul responsable de son personnel. Il prendra à sa charge les licenciements et leur coût en cas de cessation d'activité pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 13 : Résiliation

Résiliation par la commune

Dans l'intérêt du domaine public :

La convention sera résiliée par la commune lorsque l'occupation du bâtiment par l'occupant portera atteinte à l'intérêt du domaine public, à son affectation domaniale présente ou future et avec l'usage public qui en est fait ou qui est projeté par la commune.

Elle sera résiliée notamment :

- si le maintien des installations devenait incompatible avec l'exploitation du site,
- en cas de réaménagement ou de réaffectation du site.

Cette résiliation sera notifiée par la commune à l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle prendra effet trois mois après la date de réception de la lettre recommandée par l'occupant.

Résiliation de plein droit constatée par la commune :

La convention sera résiliée dans le cas suivant :

- Lorsque l'occupant ne respecte pas l'une quelconque de ses obligations, notamment les obligations relatives au non-respect de ses obligations financières, de l'objet de la convention

En cas de non-respect des obligations conventionnelles, l'occupant sera destinataire d'une mise en demeure délivrée par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de réponse dans un délai d'un mois suivant cette mise en demeure, la résiliation de la présente convention pourra être constatée et notifiée par la commune à l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle prendra effet un mois après la date de réception de cette seconde lettre recommandée par l'occupant.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le
ID : 005-210500963-20240527-CM2024_042-DE

Résiliation à l'initiative de l'occupant

L'occupant pourra résilier la présente convention. Cette résiliation sera notifiée à la commune par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elle prendra effet six mois après la date de réception de la lettre recommandée par la commune.

ARTICLE 14 : Litiges

Les litiges nés de l'application de la présente convention seront soumis au Tribunal Administratif de Marseille.

Fait à Orcières, le 30 mai 2024.

Pour la Commune,
Le Maire
Patrick RICOU

Pour l'Occupant,
William MARCHAND