

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DU DOMAINE PUBLIC EN VUE
DE LA GESTION
D'UN BAR RESTAURANT**

Entre les soussignés :

La **société publique locale « SOGEM »**, dont le siège social est situé au Club House, rue Mathieu Desbieys, 40660 Moliets-et-Maâ, représentée par sa Présidente Directrice Générale, Madame Sandra TOLLIS,

Ci-après dénommée "La SOGEM"

d'une part,

et

La **société**

.....

.....

Ci-après dénommée "l'exploitant"

d'autre part.

Il a été exposé ce qui suit :

La SOGEM intervient ici en qualité de gestionnaire des équipements sportifs et de loisirs de la station de Moliets, en application d'une convention de délégation de service public prolongée à compter du 1^{er} janvier 2023 et ce jusqu'au 31 décembre 2023.

La convention de délégation de service public prévoit notamment dans son article 3.3 que « le délégataire doit saisir, pour accord préalable, le Comité Syndical de tout projet de location ou sous-location du domaine public délégué au profit de tiers. »

Le Syndicat Mixte des Zones d'Aménagements Touristiques concertés de Moliets-et-Maâ est désigné dans ce qui suit par « Le Syndicat Mixte »,

La présente convention a pour objet de prévoir les modalités de l'occupation privative d'une partie des locaux du Club House de Golf faisant partie du périmètre des biens mis à disposition de la SOGEM dans le cadre de la délégation de service public susmentionnée.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

SECTION I

OBJET - DOMANIALITE PUBLIQUE

Article 1^{er} – Objet

Cette convention a pour objet de définir les conditions de mise à disposition par la SOGEM de l'immeuble désigné ci-dessous en vue de son exploitation à usage de bar restaurant.

Article 2 – Régime de l'occupation temporaire du domaine public

L'immeuble constitue une dépendance du domaine public du Syndicat Mixte. La présente convention est conclue en application du régime de l'occupation temporaire du domaine public.

En conséquence, l'exploitant ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une réglementation quelconque susceptible de conférer à l'exploitant un droit au maintien dans les lieux. L'exploitant ne pourra prétendre à aucune indemnité d'éviction.

SECTION II

DESCRIPTION DE L'ETABLISSEMENT - MODIFICATIONS

Article 3 – Description de l'établissement

Le restaurant comprend les immeubles, équipements, installations, matériels et mobiliers selon l'inventaire joint en annexe I.

Article 4 – Etat des lieux

Un procès-verbal établi contradictoirement constatera la prise en charge de l'établissement par le gérant. Il y sera annexé un état des lieux ainsi qu'un inventaire du matériel, établis tous deux contradictoirement. L'état des lieux comprendra tous les plans et dessins de détail, toutes les notes descriptives ou de fonctionnement concernant les bâtiments, les installations, notamment celles d'eau, d'électricité, de gaz. L'inventaire comporte un relevé détaillé des équipements, de l'outillage, ainsi que du matériel et mobilier (annexe II).

Article 5 – Travaux et aménagements intérieurs

Des travaux de réfection extérieure (peinture) seront pris en charge par le Syndicat Mixte ainsi que le rafraichissement de la décoration intérieure (sols et peinture).

Toutefois, l'exploitant ne pourra procéder, sans l'accord préalable du Syndicat Mixte, à des travaux, aménagements et installations, étant précisé qu'ils ne devront être réalisés qu'après obtention de toutes autorisations, tous plans, devis descriptifs soumis à l'approbation préalable et écrite du Syndicat Mixte.

Tous travaux éventuels devront être réalisés dans le respect des réglementations en vigueur.

Dans le délai de 15 jours à dater de la fin des travaux, il sera établi un état des lieux contradictoire par les représentants de la SOGEM, auquel sera jointe une série de plans d'exécution.

Tout bien mobilier incorporé au bien immeuble objet de la présente convention, au sens de l'article 525 du Code Civil, par suite des travaux, aménagements ou installations, devient propriété du Syndicat Mixte, dès son incorporation sans aucune indemnité à la charge de celui-ci.

SECTION III

USAGE – ENTRETIEN - RENOUVELLEMENT

Article 6 – Entretien

L'exploitant doit apporter toutes les diligences nécessaires dans l'usage des bâtiments, l'emploi du matériel, des appareils et instruments faisant partie des biens mis à disposition et maintenir l'ensemble en bon état de fonctionnement. Il sera tenu d'exécuter toutes les réparations dites locatives ayant pour effet de conserver les lieux en bon état permanent d'entretien et d'usage.

Il doit maintenir l'établissement en parfait état d'hygiène, et notamment assurer les soins généraux de propreté et les désinfections dans les conditions déterminées par la réglementation en vigueur. D'une façon générale, l'exploitant doit se conformer aux dispositions légales et réglementaires concernant l'hygiène publique et la salubrité.

L'exploitant fera procéder à l'enlèvement, sur les lieux qu'il occupe, de tous les déchets, détritiques et objets quelconques qui ne serait pas effectué par les services municipaux.

Aucun dépôt de matériel, marchandises ou objets quelconques ne pourra être établi en dehors des locaux. L'exploitant a la responsabilité de l'entretien de la terrasse qui devra toujours être d'une propreté parfaite.

Article 7 – Renouvellement

L'exploitant s'engage à maintenir en bon état de fonctionnement et à entretenir durant toute la durée du contrat les immobilisations de toute nature qui sont mises à sa disposition par la SOGEM.

Il entretient également et renouvelle les lots de pièces de rechange ainsi que l'outillage et le matériel annexe inventoriés au moment de la prise de possession.

Il doit la réparation de toutes dégradations aux bâtiments, installations, équipements ou matériels, stocks de pièces de rechange, survenues du fait de son représentant ou de son personnel, sauf lorsque ces détériorations sont survenues par cas de force majeure.

Seules restent à la charge du Syndicat Mixte les opérations de travaux neufs.

Dans le cas où l'exploitant n'exécute pas les travaux d'entretien, de réparation ou de renouvellement dans les conditions prévues ci-dessus, la SOGEM le met en demeure d'y procéder dans un délai de 15 jours, sauf prescription particulière. Au cas où cette mise en demeure n'est pas suivie d'effet, la SOGEM peut y pourvoir d'office par un entrepreneur ou un fournisseur de son choix aux frais de l'exploitant.

Article 8 – Dégradations

En cas de dégradation des installations, l'exploitant est tenu d'exécuter les réparations ou remplacements nécessaires. Si les dégradations proviennent d'un cas de force majeure, l'exploitant sera exonéré des frais de remise en état qui seront supportés par la SOGEM, à condition que l'exploitant ait invité ce dernier à reconnaître contradictoirement les dégradations dans les 48 heures de la constatation de celles-ci.

Article 9 – Information de la SOGEM

L'exploitant s'engage à porter immédiatement à la connaissance de la SOGEM tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible d'être préjudiciable au domaine public et / ou aux droits de la SOGEM.

SECTION IV

CONDITIONS D'EXPLOITATION

Article 10 – Conditions générales

L'exploitant est tenu à l'égard des usagers à la bonne exécution du service. Il est responsable en outre, dans les conditions de droit commun, des activités de son personnel, ainsi que de l'utilisation régulière des locaux, équipements et matériels mis à sa disposition et qu'il est chargé d'exploiter.

L'exploitant exploite l'ensemble des installations entièrement à ses risques et périls. Il prend toutes mesures de sécurité.

Un registre des réclamations est tenu par l'exploitant à la disposition du public. La SOGEM pourra demander communication de ce registre à tout moment.

Le restaurant sera ouvert tous les jours sauf les jours de Noël et du premier de l'an :

- de 8h30 à 17h30 en basse saison
- de 8h00 à 19h00 en moyenne saison
- de 7h30 à 20h00 en haute saison.

NB : Pour les compétitions officielles et manifestations exceptionnelles, l'exploitant doit se soumettre au cahier des charges de la SOGEM en termes d'horaires.

Ces horaires constituent une amplitude minimale qui n'exclut pas l'exploitation du bar/restaurant en soirée selon la saison. La possibilité d'un service du soir (20h/24h) est donc possible.

Article 11 – Licence de débit de boissons

Le Syndicat Mixte, propriétaire d'une licence IV de débit de boissons nécessaire à l'exploitation du Bar/restaurant du Golf situé au rez-de-chaussée du clubhouse, met à disposition de la société ladite licence IV en tant qu'exploitant du lieu. Cette mise à disposition entraîne la jouissance effective, par la société, de la licence IV de débit de boissons pendant toute la durée de la présente convention.

La société fait son affaire de toutes les autorisations et déclarations administratives et fiscales nécessaires à l'exploitation de cette licence de débit de boissons et s'oblige à acquitter les droits et taxes afférents à l'exploitation de cette licence IV de débit de boissons.

De même la société s'engage à suivre toutes les formations obligatoires liées à l'exploitation de cette licence IV suivant son expérience professionnelle.

Article 12 – Continuité de l'exploitation

L'exploitant doit prendre toutes mesures pour assurer la continuité de l'exploitation de la convention à son expiration survenant soit par l'avènement de son terme, soit pour cause de déchéance ainsi que dans les cas où les effets de la convention sont suspendus.

A cette fin, les contrats souscrits par l'exploitant pour le fonctionnement de l'établissement doivent prévoir la substitution de la SOGEM.

Article 13 – Assurances

12-1) Assurance des responsabilités

L'exploitant s'engage, avant la prise en charge de l'établissement, à souscrire les assurances nécessaires pour couvrir sa responsabilité d'exploitant et ses risques locatifs et de voisinage. Ces garanties doivent comporter une renonciation à recours contre le Syndicat Mixte et la SOGEM, tant de la part de l'exploitant que de ses assureurs.

Notamment l'exploitant ne pourra exercer de recours, sauf en cas de faute lourde de la SOGEM dûment prouvée, en cas de dommage survenant à/ou provoqués par : lui même, son personnel, ses fournisseurs ou tout tiers se trouvant dans les lieux, ses biens mobiliers et ceux de son personnel.

12-2) Assurance des biens

L'exploitant doit également assurer :

- pour le compte du Syndicat Mixte ou de la SOGEM, les immeubles et le matériel qui lui sont mis à disposition,
- ses biens propres.

L'étendue des biens confiés à assurer est déterminée en annexe à la présente convention (annexe II).

En cas d'adjonctions de biens mis à disposition, l'exploitant s'engage à faire prendre en compte ces modifications dans les garanties de ses contrats d'assurance.

Les garanties relatives aux biens confiés et aux biens appartenant à l'exploitant doivent également comporter une clause de renonciation à recours contre le Syndicat Mixte, la SOGEM, et leurs assureurs respectifs.

12-3) Conditions particulières

Les polices d'assurances souscrites par l'exploitant doivent stipuler que les Compagnies d'assurances ne peuvent se prévaloir de déchéance pour retard dans le paiement des primes qu'un mois après notification à la SOGEM de ce défaut de paiement, la SOGEM ayant la faculté de se substituer à l'exploitant sans préjudice de tout recours contre ce dernier.

Les conditions de polices et les Compagnies sont agréées par la SOGEM, à laquelle il est remis une copie des polices souscrites. L'exploitant présentera à la SOGEM les premières quittances le jour de la prise en charge et devra présenter les suivantes à toutes demandes.

Article 14 – Affichage

Tout affichage ou publicité quelconque autre que celui se rapportant à l'activité exercée par l'exploitant dans les lieux est interdit.

Pour le reste, toute enseigne, panneau ou dispositif publicitaire doit faire l'objet, au préalable, d'une demande d'autorisation écrite auprès de la SOGEM.

SECTION V

DISPOSITIONS FINANCIERES

Article 15 – Redevance

L'exploitant s'engage à régler à la SOGEM une redevance globale et forfaitaire de € hors taxes à compter de la date d'effet de la présente convention, soit le 1^{er} Janvier 2023 et pendant toute sa durée d'occupation.

La redevance sera payable mensuellement.

L'exploitant pourra prétendre à une réduction du montant de la redevance en cas de travaux, réalisés par la SOGEM ou le Syndicat Mixte, entraînant soit des troubles et interruptions des conditions d'exercice de son activité soit l'impossibilité d'exercer son activité pendant une période supérieure à 5 jours consécutifs.

Les parties se rapprochent pour fixer conventionnellement le montant de cette réduction qui ne peut dépasser plus de 30 % du montant annuel de la redevance due par l'exploitant.

Les charges afférentes à l'occupation des locaux restent à la charge de l'exploitant.

Article 16 – Impôts et taxes

L'exploitant supporte la charge de tous les impôts, contributions et taxes de toute nature, présents et futurs auxquels donnent lieu les biens et matériels mis à disposition, ainsi que leur exploitation.

A ce titre, il remboursera à la SOGEM ces impôts, taxes, redevances qu'elle aurait été amenée à payer directement, à l'exception de la taxe foncière sur les propriétés bâties à la charge du Syndicat Mixte.

Pour ce qui concerne la part de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères correspondant à l'exploitation du bar restaurant, celle-ci est calculée par la SOGEM en fonction du volume de déchets générés par l'activité du bar restaurant. L'estimation fera l'objet d'une annexe tous les ans en novembre et sera payable en décembre.

En fin d'occupation, quelle qu'en soit la cause, avant tout enlèvement de mobilier, matériel ou marchandises, l'exploitant doit justifier auprès de la SOGEM du paiement de tous impôts, contributions et taxes dont il est redevable.

Article 17 – Fourniture des fluides et contrôle de sécurité et de conformité

L'exploitant s'acquitte de l'électricité, du gaz et de l'eau nécessaire au fonctionnement du bar restaurant ainsi que des charges relatives strictement au contrôle de la sécurité et de la conformité des locaux mis à disposition.

A cet effet, la SOGEM refacture à l'exploitant l'ensemble de ces charges à l'exploitant.

L'exploitant déclare avoir :

- pris connaissance des consignes générales et particulières de sécurité (alerte, évacuation, utilisation des différents types d'extincteurs en fonction des risques (CO2- électrique / eau - bois et carton / poudre – hydrocarbure, etc) ainsi que des consignes particulières données par la SOGEM (emplacement des moyens de secours mis à disposition (extincteur, déclencheur manuel de l'alarme, alarme, téléphone, DSA, commande de désenfumage, coupure électrique, issues de secours), respect d'une circulation libre en permanence reliant chaque sortie de secours d'une largeur minimale au moins égale à celle de la plus

grande sortie de la salle, coordonnées de la (des) personne(s) à contacter en cas d'urgence) et s'engage à les respecter ;

- procédé avec la SOGEM à une visite de l'établissement et à une reconnaissance des voies d'accès et des issues de secours ;

- reçu de la SOGEM une information sur la mise en œuvre de l'ensemble des moyens de secours dont dispose l'établissement.

Article 18 – Retard

En cas de retard dans les versements prévus aux articles 15, 16 et 17, les sommes correspondantes portent intérêt de plein droit au taux légal en vigueur le jour de l'échéance non payée, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard.

SECTION VI

DUREE ET CARACTERE PERSONNEL DE LA CONVENTION

Article 19– Durée de la convention

La présente convention d'occupation est conclue pour une durée d'un an à compter du 1^{er} janvier 2023.

Elle pourra être renouvelée dans les conditions fixées par l'article 20.

Article 20 – Conditions de renouvellement de la convention

Trois mois au moins avant la date d'expiration de la convention, l'exploitant notifie à la SOGEM, et au Syndicat Mixte son intention quant au renouvellement éventuel de la convention.

La SOGEM indiquera son choix de renouvellement ou pas au plus tard un mois avant la date de clôture de la convention.

Pendant le dernier trimestre d'application de la convention, si l'exploitant entend cesser l'exploitation du bar-restaurant, il est tenu de laisser accès aux nouveaux candidats exploitants et de leur fournir tous renseignements nécessaires pour la bonne marche de l'établissement, afin d'assurer la continuité du fonctionnement.

Article 21 – Dispositions diverses

L'exploitant devra fournir, dans un délai de 4 mois après sa clôture comptable, un bilan et compte d'exploitation générale certifié conforme par l'expert comptable.

Article 22 – Caractère personnel du contrat

L'exploitant s'engage à occuper lui même et sans discontinuité les lieux mis à sa disposition.

Si un cas de force majeure met l'exploitant dans l'impossibilité d'assurer l'exploitation de l'établissement, il peut désigner un remplaçant, mais il conserve la responsabilité de l'exploitation. Le remplaçant doit être agréé par le Syndicat Mixte. L'acte d'agrément précise la durée du remplacement, ainsi que les nouvelles conditions techniques et financières.

Toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est rigoureusement interdite. Il est interdit à l'exploitant de céder en tout ou partie, directement ou indirectement, l'exploitation dont il a la charge ou de faire apport de l'autorisation à une société sans une autorisation préalable du Syndicat Mixte qui approuve les nouvelles modalités.

SECTION VII

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 23 – Déchéance

L'exploitant encourra la déchéance de plein droit de la présente convention dans les hypothèses suivantes :

- En cas de règlement judiciaire, si l'exploitant n'est pas autorisé à continuer l'exploitation,
- Défaut de paiement d'un terme à échéance et trente jours après simple commandement à payer resté infructueux, à moins d'une prorogation de délai, demandée par l'exploitant avant l'échéance et acceptée par la SOGEM,
- Mauvaise exécution des obligations lui incombant,
- Abandon de l'exploitation avant la fin de la convention et sans qu'il puisse être fait état d'une raison de force majeure,
- Remplacement de l'exploitant au-delà de la durée d'empêchement telle qu'elle est fixée par l'article 20 ci-dessus

Aucune indemnité ne sera due à l'exploitant.

La SOGEM pourra faire prendre toutes mesures de sécurité et assurer l'exploitation de l'établissement par une personne de son choix aux frais, risques et périls de l'exploitant pendant la durée maximum d'une année, sous réserve de l'approbation par le Syndicat Mixte.

Article 24 – Portée de la convention

La présente convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chaque partie.

Article 25 – Annexes

La présente convention comprend les annexes suivantes :

- Annexe I : description des locaux mis à disposition et plan
- Annexe II : inventaire des biens mobiliers et immobiliers mis à disposition

Article 26 – Clause suspensive

La présente convention est conclue sous réserve de son approbation par le Syndicat Mixte.

Article 27 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à leur adresse indiquée ci-dessus.

Fait à Moliets-et-Maâ,
Le

L'exploitant,

La SPL SOGEM,

Annexe I

Locaux mis à disposition :

- 1 salle de restauration d'une superficie de 157m² attenante à un bar ouvert de 19m² et un espace détente de 13m²
- 1 cuisine de 38m²
- Des locaux de stockage, chambre froide et vestiaires au sous-sol (50m²)
- 1 terrasse extérieure avant de 180m²
- 1 bureau de 12m² à l'étage.
- Vestiaires et sanitaires du Golf accessibles.

Annexe II

Inventaire

A compléter

PROJET