CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC POUR LA GESTION ET L'EXPLOITATION DU RESTAURANT DE LA BASE NAUTIQUE DE MERVILLE-FRANCEVILLE-PLAGE

PROJET

Table des matières

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION 4
ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX 4
ARTICLE 3 – ETAT DES LIEUX 4/5
ARTICLE 4 - DUREE 5
ARTICLE 5 – CONDITIONS D'EXPLOITATION 5/6
ARTICLE 6 – SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES 6/7
ARTICLE 7 – CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION 7
ARTICLE 8 – ENTRETIEN DES LOCAUX 7
ARTICLE 9 - FLUIDES 7/8
ARTICLE 10 – TRAVAUX DE REPARATION 8
ARTICLE 11 SURANCES 8/9
ARTICLE 12 – DEPOT DE GARANTIE 9
ARTICLE 13 – REDEVANCE D'OCCUPATION 9/10
ARTICLE 14 - MODIFICATION 10
ARTICLE 15 - RESILIATION 10
ARTICLE 16 - CONGE DE L'OCCUPANT 11
A**RTICLE 17 – FIN DE LA CONVENTION** 11
ARTICLE 18 – ELECTION DE DOMICILE 11
ARTICLE 19 – REGLEMENT DE LITIGES 12
ARTICLE 20 - ANNEXES 12

PROJET

ENTRE :

La Commune de MERVILLE-FRANCEVILLE-PLAGE, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Olivier PAZ, dûment autorisé par délibération du Conseil municipal du 26 novembre 2020,

Ci-après dénommée « La Commune »

D'UNE PART,

ET

Madame, Monsieur, né(e) le ……à …….
Demaurant……
……
Le candidat dont l'offre aura été retenue aura la possibilité de créer une société dédiée.

Ci-après dénommé « L'occupant »

D'AUTRE PART,

Il a été exposé ce qui suit :

La Commune de Merville-Franceville Plage a édifié en 1994, sur la base nautique située dans la zone de mouillage de la Baie de Sallenelles, rue du Chemin nautique à Merville-Franceville-Plage, des bâtiments et équipements pour l'exploitation des activités de sports nautiques.

Pourvue d'un emplacement exceptionnel face à la baie, la base nautique offre une vue panoramique sur la réserve naturelle. L'authenticité du lieu et de son environnement préservé viennent combler son charme.

Les bâtiments de la base nautique comprennent un restaurant qui a été exploité jusqu'à la fin de l'année 2019 et qui doit faire l'objet de travaux de rénovation et d'extension.

Afin de valoriser ce bien, partie intégrante de son domaine public, la Commune a décidé de confier la gestion et l'exploitation restaurant à un restaurateur dans le cadre de la présente convention d'occupation du domaine public.

Ceci exposé, il a été convenu et réciproquement accepté ce qui suit :

PROJET

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la Commune met à disposition de l'occupant des locaux affectés à l'usage de restaurant situés sur la base nautique de la Baie de Sallenelles, sur le domaine public de la Commune de Merville-Franceville-Plage.

La présente convention est conclue sous le régime juridique de l'occupation temporaire du domaine public, conformément aux articles L.2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

Elle n'est régie, dans aucune de ses dispositions, par le statut des baux commerciaux, ni par une quelconque réglementation susceptible de conférer à l'occupant un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de son titre d'occupation.

Elle n'est pas constitutive de droits réels.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX

Le périmètre des lieux mis à disposition de l'occupant est déterminé sur le plan fourni en annexe 1 à la convention d'occupation.

La Commune met à disposition les ouvrages décrits en annexe 2 de la présente convention et qui comprennent :

- **Le bâtiment à usage de restaurant,**
  L'espace intérieur dédié au restaurant est de 159 m². Il est composé de (bar /restaurant 122m², hall d'accueil 10m², réserve 5m², cuisine 22m²).
  Accueil, wc, dégagement sont partagés avec le club nautique. Utilisation et entretien à prévoir.

- **La terrasse extérieure,** d'une surface de 176 m²

L'occupation est strictement limitée aux biens énumérés ci-dessus. L'occupant ne peut placer aucun équipement (tables, chaises ou tout autre objet) en dehors de l'emprise des biens qui sont mis à disposition.

ARTICLE 3 – ETAT DES LIEUX

L'occupant déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux et les accepter en l'état, renonçant à réclamer une quelconque réduction de redevance, indemnité pour quelque motif que ce soit, notamment en cas d'erreur, défaut ou non-conformité des lieux avec une réglementation quelconque.

PROJET

Un état des lieux contradictoire est réalisé avant l'entrée en jouissance de l'occupant et avant sa sortie des lieux.

L'état des lieux d'entrée doit être réalisé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signature de la convention. Une visite est organisée en vue de dresser un état des lieux contradictoires des locaux mis à disposition de l'occupant.

Les locaux, objet de la convention, sont remis par la Commune à la garde de l'occupant à compter de la signature de l'état des lieux.

L'état des lieux d'entrée est annexé à la convention (Annexe 3).

ARTICLE 4 - DUREE

La présente convention prend effet à compter de la date de signature des parties pour une durée de neuf ans, soit du 1er mars 2021 au 28 février 2030.

A l'expiration de la convention, l'occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

Au terme de la convention, celle-ci prendra fin de plein droit et sans indemnité.

ARTICLE 5 – CONDITIONS D'EXPLOITATION

Compte tenu de l'implantation spécifique des locaux, à l'intérieur même de la Baie de Sallenelles, principal site naturel sauvegardé du Calvados, l'occupant doit totalement adhérer à l'image et aux contraintes de ce site en respectant la dimension environnementale dans laquelle il s'insère.

Les locaux objets de la présente convention sont à usage de restaurant.

Pendant toute la durée de la convention, l'occupant s'engage à respecter cet usage et, en toutes circonstances, les lois et règlements se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'à l'activité autorisée, et ce à l'exclusion de toute autre activité.

L'occupant s'engage à entretenir et maintenir les biens mis à disposition dans l'état où ils se trouvent au jour de la prise d'effet de la présente convention, de telle façon que l'ensemble soit en permanence dans un état de sécurité, de présentation et d'utilisation irréprochable.

L'occupant assurera notamment :

- L'exploitation des locaux et la gestion du restaurant ;
- Le contrôle de l'hygiène et de la sécurité du restaurant ;
- L'entretien et la maintenance de l'ensemble des équipements et des locaux ;

- Le renouvellement des équipements ;
- La réalisation éventuelle de travaux d'amélioration des locaux ;
- La perception des tarifs auprès des clients ;
- La communication et les opérations marketing permettant le développement de l'attractivité du restaurant.

L'occupation et l'exploitation du restaurant doivent se faire en bonne entente avec les exploitants des bâtiments contigus dédiés aux activités nautiques, notamment par la mise en place de partenariats visant à promouvoir l'attrait touristique de la Commune.

L'établissement pourra être exploité dans le cadre d'une licence restauration. Si toutefois le titulaire dispose d'une licence 4 et en obtient le transfert la commune ne s'y opposera pas. (Après accord de l'administration).

L'attention de l'exploitant est attirée sur le fait que la commune pourra disposer à titre gracieux, chaque année de l'établissement pour 2 utilisations d'au maximum 6h, étant entendu que les dates de ces utilisations ne sauraient être ni un samedi ou ni quelque jour que ce soit en juillet ou en août.

Le restaurant ne devra pas avoir d'activité au-delà de minuit. Toutefois, pendant la saison estivale, le vendredi et le samedi soir l'heure limite de fermeture correspondra à celle de l'arrêté préfectoral.

ARTICLE 6 – SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES

L'occupant déclare connaitre les textes, règlements et consignes de sécurité en vigueur sur le site. Il est tenu de les respecter et de les faire respecter par son personnel et le public qu'il reçoit.

En tant que gestionnaire d'une activité de restauration, il doit se conformer aux lois et règlements de police existants ou à intervenir en matière de sécurité des établissements recevant du public et en matière d'hygiène alimentaire.

Il est également tenu de respecter les règles de sécurité qui lui seront notifiées par l'autorité compétente sur le site.

L'occupant s'engage notamment à :

- Tenir informé la Commune de tout problème concernant la sécurité ;
- Assurer le maintien en service et en lieux et places de tout équipement de sécurité liés à son activité.
- Souscrire les contrats de maintenance pour ces équipements et organiser les contrôles réglementaires ;

PROJET

- Tenir constamment les lieux mis à disposition en parfait état de sécurité et de propreté ;
- Veiller au libre accès à toutes les sorties et aux issues de secours des locaux, au bon dégagement de tous les accès et circulations, ne jamais gêner l'évacuation du public par la disposition de mobilier ;
- Ne pas entreposer de matière dangereuse ;
- Avertir la Commune de tout problème de fonctionnement lié à l'état des locaux.

L'occupant demeure responsable de la sécurité des biens et des personnes sous sa garde ou son contrôle, ainsi que des vols et dégradations survenant dans les locaux mis à disposition.

ARTICLE 7 – CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

La convention est conclue *intuitu personae* et à titre précaire.

L'occupant doit occuper personnellement les locaux mis à sa disposition par la Commune et ne peut pas en conséquence :

- Céder, à un tiers sous quelques formes que ce soit, la convention ou tout ou partie des droits conférés par la convention ;
- Sous-louer ou mettre à disposition, en tout ou partie, les locaux mis à disposition, même provisoirement ou à titre gracieux.

En cas de décès de l'occupant ou de disparation de sa société, la convention cessera et ne sera pas transmissible à ses ayant-droit.

ARTICLE 8 – ENTRETIEN DES LOCAUX

L'occupant doit maintenir en bon état d'entretien, de bon fonctionnement et de propreté les locaux mis à dispositions ainsi que le matériel et les équipements nécessaires à son activité.

Il prend en charge directement, l'entretien, les contrats de maintenance et les vérifications périodiques des installations conformément à la règlementation qui s'impose.

Il assure l'évacuation quotidienne des ordures ménagères et l'enlèvement du verre, cartons et autres emballages.

ARTICLE 9 - FLUIDES

Tout fluide nécessaire au fonctionnement des installations de l'occupant, le branchement électrique ainsi que le branchement d'une ou plusieurs lignes téléphoniques et Internet seront pris en charge par l'occupant qui souscrira tous les abonnements auprès des concessionnaires concernés.

PROJET

La Commune autorise l'occupant à effectuer les branchements correspondants, à ses frais exclusifs.

ARTICLE 10 – TRAVAUX DE REPARATION

Pour déterminer les obligations respectives de la Commune et de l'occupant, les parties conviennent de se référer aux dispositions du Code civil, et notamment son article 606.

La commune prend à sa charge les grosses réparations :

- Structures porteuses et fondations du bâtiment, charpentes et couvertures entières, menuiseries extérieures hors vitrage, à l'exclusion de toute autre intervention ;
- Les investissements liés au remplacement des gros matériels intégrés au bâtiment dans la mesure où leur coût reste inférieur à celui de la réparation et à condition que les obligations d'entretien aient été remplies par l'occupant ;
- La maintenance des équipements desservant l'ensemble du site ou qui ne sont pas à usage exclusif de l'occupant.

L'occupant est tenu d'exécuter toutes les réparations dites locatives, telles que définies à l'article 605 du Code civil, à l'effet de conserver les lieux en bon état permanent d'entretien et d'usage, en respectant les réglementations en vigueur.

La commune se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupant ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût.

Tous travaux et notamment de mise en conformité, d'embellissement ou d'amélioration réalisés par l'occupant devront préalablement faire l'objet d'un accord écrit de la commune.

La Commune reste libre de modifier l'aménagement de la base nautique sans pour autant que l'occupant puisse prétendre à quelque droit que ce soit ni indemnisation.

L'occupant ne peut prétendre à aucune réduction de la redevance, à aucune indemnité ou autre droit quelconque dans le cas de réparations, travaux d'intérêt public ou autre réalisés par la commune, quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE 11 - ASSURANCES

L'occupant est seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes ou aux choses du fait de son occupation.

La responsabilité de la Commune ne peut être recherchée pour les accidents ou dommages susceptibles de survenir aux personnes et aux choses du fait de l'occupation des locaux ou de sa négligence.

L'occupant s'engage à souscrire, auprès d'une compagnie d'assurance de son choix, notoirement solvable :

PROJET

- Une police d'assurance « Incendie Explosions Vol et Dégâts des eaux » garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris de glace et tous risques locatifs, tels que le vol, y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres à concurrence de la valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général,
- Une police d'assurance « responsabilité civile » garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers,
- Une police d'assurance garantissant les pertes d'exploitation, les pertes de recettes, les frais supplémentaires qu'il aura engagés pour maintenir l'activité à la suite d'un sinistre.

Ces polices doivent comporter une clause de renonciation à recours contre la Commune et ses assureurs.

L'occupant doit déclarer immédiatement à son assureur et à la Commune tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'occupant fournit, dans les trois mois suivants la notification de la présente convention, les attestations d'assurances correspondantes, à défaut l'occupant ne pourra pas prendre possession des lieux ni procéder à l'ouverture de son activité.

La non-possession par l'occupant de ces polices d'assurances, ainsi que le non-paiement des primes d'assurances entraînent la résiliation et sans indemnité par la Commune de la convention.

ARTICLE 12 – DEPOT DE GARANTIE

L'exécution régulière de la convention par l'occupant est garantie, pendant toute sa durée, par un dépôt de fond correspondant à douze (12) fois le montant mensuel de la redevance d'occupation domaniale, somme que l'occupant versera à la Commune avant l'entrée dans les locaux.

La preuve de ce dépôt doit être notifiée à la Commune dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signature de la convention.

A l'échéance de la convention, quel qu'en soit le motif, ce dépôt de garantie est restitué dans le mois qui suit l'état des lieux de sortie dans l'hypothèse où cet état des lieux est conforme à celui établi lors de l'entrée dans les locaux. Dans le cas contraire, la Commune se réserve le droit de prélever tout ou partie du dépôt de garantie aux fins de remettre les locaux en l'état.

ARTICLE 13 – REDEVANCE D'OCCUPATION

En contrepartie de l'autorisation d'occupation qui lui est attribuée, l'occupant verse une redevance annuelle d'un montant de : ……..non assujetti à la TVA. (Loyer minimum garanti 18 000 €)

PROJET

Cette somme sera révisable à compter du 1er mars 2022 et le 1er mars de chaque année suivant la variation de l'indice des prix à la consommation, étant précisé que l'indice de base retenu sera celui en vigueur au 1er janvier 2021. La révision sera déterminée en fonction du dernier indice publié à la date prévue.

La redevance due pour l'occupation du domaine public est payable trimestriellement à trimestre échu auprès de la Commune, dès réception de l'avis des sommes à payer.

ARTICLE 14 - MODIFICATION

Toute modification de la convention en tout ou partie ne peut résulter que d'un avenant.

ARTICLE 15 - RESILIATION

15.1- Résiliation pour manquement

La Commune peut résilier la convention par lettre recommandée avec accusé de réception pour tout manquement de l'occupant à ses obligations contractuelles ou légales.

Cette résiliation est prononcée sans indemnité au profit de l'occupant et sans préjudice des dommages et intérêts que la commune serait en droit de lui réclamer.

15.2- Résiliation pour motif d'intérêt général

Avant le terme convenu, la Commune peut résilier la convention pour tout motif tiré de l'intérêt général, par lettre recommandée et avec un préavis de trois mois.

15.3- Résiliation pour force majeure

Si la fermeture du lieu ou la cessation de l'activité de l'occupant venait à être décidée en cours de convention, pour une raison de force majeure, la convention sera interrompue de plein droit pendant la durée de cette fermeture, sans que l'occupant puisse prétendre, de ce fait, à aucune indemnité.

La redevance sera alors due par l'occupant au prorata du nombre de jours d'ouverture.

Si l'évènement dure plus d'un mois, les parties peuvent décider de résilier la convention d'un commun accord.

PROJET

ARTICLE 16 – CONGE DE L'OCCUPANT

L'occupant aura la capacité de donner congés six (6) mois avant chaque date anniversaire de signature de la présente convention. Le locataire devra pour ce faire en avertir la Commune par courrier avec accusé de réception.

ARTICLE 17 – FIN DE LA CONVENTION

A l'échéance de la convention, quel qu'en soit le motif, les locaux mis à la disposition de l'occupant seront remis à la Commune en parfait état d'entretien.

Les aménagements réalisés par l'occupant resteront propriété de la Commune à la fin de l'occupation sans que l'occupant ne puisse prétendre à une quelconque indemnité de ce fait.

Toutefois, la Commune se réserve la possibilité de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, aux frais de l'occupant.

Un état des lieux interviendra au plus tard le jour où l'occupation doit prendre fin, conformément aux dispositions de la convention. Ce jour-là, les locaux devront être vidés de tous meubles et objets dont l'occupant est propriétaire, et nettoyés.

Toutes les clefs des locaux seront remises au représentant de la Commune, à l'exclusion de toute autre personne, à défaut de quoi le changement de toutes les serrures et la fabrication des clés seront à la charge de l'occupant.

En tant que besoin et au vu notamment des états des lieux dressés contradictoirement entre l'occupant et la Commune avant l'entrée dans les lieux et au jour de l'expiration de la convention, la Commune et l'occupant conviendront de l'exécution, aux frais exclusifs de celui-ci, des travaux nécessaires à la remise en état des locaux mis à disposition ou au remplacement des biens meubles mis à disposition. Les sommes correspondantes pourront être prélevées du dépôt de garantie.

ARTICLE 18 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- **Pour la Commune** :

  Mairie de MERVILLE-FRANCEVILLE PLAGE, 4, avenue Alexandre de Lavergne - 14810 MERVILLE-FRANCEVILLE

- Pour l'occupant :

  ……
  ……
  ……

PROJET

ARTICLE 19 – REGLEMENT DE LITIGES

Pour tout règlement de leur différend, les parties s'efforceront de trouver un accord amiable préalablement à tout contentieux.

En cas d'échec, les différends nés entre les parties et dus à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention relèvent du Tribunal administratif de Caen.

ARTICLE 20 - ANNEXES

- Annexe 1 : Plan cadastral des parcelles de terrains mises à disposition
- Annexe 2 : Plan des biens mis à disposition
- Annexe 3 : L'état des lieux d'entrée à réaliser

Fait à Merville-Franceville Plage, en deux exemplaires originaux

Le …

Pour la Commune Pour l'occupant

Le Maire

Olivier PAZ

PROJET