



**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE
PUBLIC POUR LA GESTION ET L'EXPLOITATION DES COURTS
DE TENNIS DE MERVILLE-FRANCEVILLE-PLAGE**

ENTRE :

La Commune de Merville-Franceville, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Olivier PAZ, dûment autorisé par délibération du Conseil municipal du..... ; ci-après dénommée « La Commune »,

D'UNE PART ;

ET

L'entreprise.....

représentée

par.....; Ci-après dénommé « L'Occupant »,

D'AUTRE PART ;

Il a été exposé ce qui suit :

La Commune de Merville-Franceville-Plage est propriétaire de terrains de tennis situés sur la parcelle AK n°2 et sur une partie de la parcelle cadastrée AK n°155. Cet espace, d'environ 6500m², situé entre la route de Cabourg et l'avenue Alexandre de Lavergne, jouxte le gymnase ainsi que le stade communal.

Afin de développer le service rendu au public et d'optimiser l'accueil des pratiquants locaux, mais aussi des pratiquants de passage, la Commune de Merville-Franceville a construit en 2014 deux courts de tennis couverts.

Entre 1964 et 2016, la gestion et l'exploitation des tennis était assurée par l'association Tennis Club de Franceville puis, en 2017, un contrat de délégation de service public a été conclu jusqu'au 31 décembre 2024.

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

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

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 les espaces dédiés à la pratique du tennis, sur le domaine public de la Commune de Merville-Franceville.

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, ni 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 : Désignation des locaux

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

La Commune met à disposition les ouvrages décrits en annexe (état des lieux) de la présente convention et qui comprennent :

- 2 terrains couverts,
- 4 courts découverts dont deux en terre battue,

- 1 terrain à rénover,
- 1 mur d'entraînement,
- 1 club house,
- 1 local de stockage,
- 1 local mitoyen à l'espace France service.

L'occupation est strictement limitée aux biens énumérés ci-dessus. L'Occupant ne peut placer aucun équipement en dehors de l'emprise des biens qui sont mis à sa disposition.

Article 3 : Etat des lieux

L'Occupant déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux.

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

L'état des lieux d'entrée doit être réalisé dans le délai de deux mois (2 mois) à compter de la signature de la convention.

Une visite est organisée en vue de dresser un état des lieux contradictoire des locaux mis à disposition de l'Occupant. Un état des lieux complémentaire sera réalisé à l'issue d'éventuels travaux réalisés d'un commun accord par l'Occupant ou par la Commune.

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 sera annexé à la convention.

Article 4 : Durée

La présente convention prend effet à compter de la date de signature des parties pour une durée de..... ans, soit du au

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

Les locaux objets de la présente convention sont à usage de la pratique du tennis. 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.

Aucune autre activité ne pourra être exercée sans l'accord préalable, exprès et écrit de la Commune, sous peine de résiliation de la présente convention aux torts de l'Occupant.

L'Occupant s'engage à entretenir et maintenir les biens mis à disposition dans l'état où ils se trouvent au jour de l'état des lieux, de telle façon que l'ensemble soit en permanence dans un état de sécurité, de présentation et d'utilisation conforme.

L'Occupant assurera notamment :

- La gestion des équipements en place et leur renouvellement,
- La réalisation éventuelle de travaux d'amélioration des locaux,
- La commercialisation des services (location de terrains, cours de tennis, stages...),
- Les actions de promotion et d'animation de l'activité,
- L'organisation de tournois, compétitions et manifestations,
- La définition des offres de prix et la facturation des prestations,
- La signature des contrats de service, etc.,
- La rédaction d'un règlement intérieur,
- La perception des tarifs auprès des clients,
- La gestion des relations avec les usagers.

La commune étant classée station de tourisme, les courts de tennis devront être ouverts et des animations proposées durant les périodes de vacances scolaires des trois zones. Les horaires d'ouverture pourront être modulés selon les périodes scolaires et non scolaires.

Les cours de tennis devront être exclusivement dispensés par des professionnels diplômés (selon les critères définis par le ministère de l'Education nationale et de la jeunesse). Le titulaire obligatoirement affilié à la Fédération Française de Tennis.

L'Occupant pourra, dans le respect des règles législatives particulières, des règles de sécurité et de l'ordre public, exploiter toutes activités de services accessoires à l'activité, telles que bar, petite restauration, vente de boissons, vente de produits alimentaires, vente et location d'équipements, vente d'accessoires, vente de programmes, distributeurs automatiques de confiseries et boissons.

L'occupant devra se conformer aux obligations réglementaires d'obtention de licence pour la vente de boissons alcoolisées.

Pendant la durée de la convention, l'exploitant bénéficie du droit exclusif de commercialiser et de fournir des services aux pratiquants du tennis au sein de l'espace concerné. Dans ce contexte, la Commune s'engage à ne pas conclure un autre contrat qui pourrait avoir pour effet de concurrencer l'Occupant.

L'occupation et l'exploitation du tennis et du club house doivent se faire dans le respect des règles de bon voisinage.

Article 6 : Sécurité des biens et des personnes

L'Occupant déclare connaître 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 sportive, 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.

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 ;
- 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 ;
- Transmettre une fois par an copie du registre de sécurité à la Commune ;
- 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.

L'Occupant laissera la Commune visiter les locaux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour effectuer les réparations qui lui incombent, pour s'assurer de la sécurité des lieux ou que l'usage qui en est fait est conforme à leur destination telle que définie par la présente convention.

Article 7 : Caractère personnel de l'occupation

La convention est conclue sur la base du projet déposé et annexé à la présente convention (annexe n°..) qui a un caractère contractuel 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, y compris les extérieurs, les locaux mis à disposition, même provisoirement ou à titre gracieux.

Le choix de la Commune ayant aussi reposé sur l'équipe qui le portait, autant la cession des parts entre associé restera libre, autant l'entrée de tout nouvel associé au capital de la société devra obtenir un agrément de la Commune.

Article 8 : Entretien des locaux

L'Occupant doit maintenir en bon état d'entretien, de bon fonctionnement et de propreté les locaux mis à disposition 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 réglementation qui s'impose.

Article 9 : Fluides, déchets et imposition

L'Occupant prend en charge à la date de prise de mise à disposition des biens tous les frais relatifs à la fourniture d'énergie et de fluides, tels que l'eau, l'électricité, le chauffage, le téléphone, ainsi que les frais relatifs à l'assainissement et à l'élimination des déchets pour l'ensemble des installations nécessaires au fonctionnement de l'activité.

L'Occupant s'acquittera de la redevance ordures ménagères.
La taxe foncière réglée par la Commune sera refacturée à l'exploitant.

Article 10 : Travaux de réparation

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 accès au site ou des équipements 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, à l'exclusion de ceux prévus dans le dossier d'offre annexée à la présente convention, devront préalablement faire l'objet d'un accord écrit de la Commune.

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 biens 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 biens 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:

- 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.

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 : Dépôt de garantie

L'exécution régulière de la convention par l'Occupant est garantie, pendant toute sa durée, par le dépôt d'une somme forfaitaire de 5 000€ 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 deux mois 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 les deux 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

L'occupant assurera l'exploitation à ses risques et périls. Il se rémunérera lui-même par la perception de redevances sur les usagers de cet équipement, le montant de ces redevances étant communiqué à la Commune.

En contrepartie de l'autorisation d'occupation qui lui est attribuée, l'Occupant verse une redevance annuelle d'un montant constitué :

- D'une part fixe de.....€,
- Et d'une part variable calculée sur la base du chiffre d'affaires réalisé, calculée selon la méthode suivante :

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

L'Occupant remettra à la Commune une copie du bilan comptable de l'exploitation au plus tard 4 mois après la fin de l'exercice comptable afin de s'assurer du montant de la part variable de la redevance.

L'attention de l'Occupant est attirée sur le fait que la redevance sera due même s'il n'occupe pas effectivement les locaux désignés à la présente convention à l'exception, d'une part, d'une impossibilité d'occuper le bien totalement ou partiellement imputable à un fait ou une décision de la Commune et, d'autre part, de tout évènement indépendant de la volonté et de la responsabilité de l'Occupant rendant impossible l'utilisation des locaux.

Le montant de la redevance fixe sera révisé chaque année à la date anniversaire de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, en fonction de la variation de l'indice des loyers tertiaires.

Article 14 : Revoyure et modification

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

Article 15 : Résiliation

15.1- Résiliation pour manquement

Après une mise en demeure par lettre recommandée, 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.

Pour les deux derniers motifs de résiliation, un dialogue devra être engagé entre la Commune et l'Occupant pour prévoir les conditions de sortie.

Article 16 : Congé 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 recommandé 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 pourront rester propriété de la Commune à la fin de l'occupation, avec l'accord de l'Occupant et en contrepartie d'une indemnité fixée par les Parties.

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. De la même manière, l'exploitant se réserve la possibilité de rendre l'établissement dans son état initial, à ses frais.

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 de 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. 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, 4, avenue Alexandre de Lavergne - 14810 MERVILLE-FRANCEVILLE
- Pour l'Occupant :

Article 19 : Règlement 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 : Liste des annexes

Annexe 1 : plan AOT

Article 21 : Signatures