



COMMUNE LES AUXONS

**CONVENTION D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DU DOMAINE PUBLIC DE L'ESPACE DE RESTAURATION
DU POLE SPORTIF DE LA COMMUNE LES AUXONS AU PROFIT DE L'EXPLOITANT**

Entre, d'une part, le propriétaire,

La commune Les Auxons, représentée par Monsieur le Maire, agissant conformément à la délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2018,

Ci-après dénommée « la Commune »,

Et, d'autre part,

le candidat retenu dans le cadre de l'appel à candidature

Ci-après dénommé « l'exploitant »

PRÉAMBULE

La Commune nouvelle Les Auxons a décidé de regrouper l'ensemble de ses activités sportives et de loisirs sur le site du stade actuel en restructurant le bâtiment existant. Il sera agrandi pour développer dans les meilleures conditions les diverses disciplines ainsi que d'accueillir les manifestations sportives, culturelles et festives du village.

La commune a souhaité créer un espace dédié à la restauration sur le site avec pour objectif de constituer à la fois un lieu de vie à part entière du pôle sportif et être un élément complémentaire, tant du point de vue de la restauration que de l'animation, pour l'ensemble des publics amenés à fréquenter le site.

Ainsi, la commune propose de conclure une convention d'occupation temporaire du domaine public permettant l'exploitation de l'espace restauration au sein du pôle sportif.

L'espace de restauration, compte tenu de son affectation, fait partie du domaine public de la commune. La commune souhaite en permettre l'occupation par l'exploitant par le biais de la présente convention d'occupation temporaire du domaine public.

La présente convention est conclue avec l'exploitant à la suite de l'avis d'appel à candidature lancé dans le cadre de l'occupation de ces locaux.

Ceci exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention définit les modalités d'occupation et d'exploitation des locaux de l'espace de restauration du pôle sportif de la commune, sis 7 rue du stade à Les Auxons, par l'exploitant. Ces locaux sont décrits à l'article 5 de la convention.

Elle précise également les contraintes particulières qui pèsent sur l'exploitant compte tenu de la nature et de l'affectation des lieux.

L'autorisation d'occupation du domaine public est accordée de façon personnelle et ne peut faire l'objet d'une cession à un tiers. Elle est consentie précaire et révocable.

ARTICLE 2 - DESTINATION DES LIEUX MIS À DISPOSITION

Les lieux dont l'occupation sera autorisée par la convention à intervenir sont à usage de restaurant voire de traiteur, de débit de boisson (licence IV mis à disposition par la commune), de salon de thé/café. Il ne pourra s'agir en aucun cas, à titre principal, de cuisine dite de « restauration rapide » telle friterie, fastfood, pizzas, etc... pour le restaurant.

Il sera à destination, entre autres :

- des usagers de la route départementale RD 230,
- des entreprises ou sociétés intervenant dans ce secteur nord de Besançon et leurs employés (notamment celles situées dans la zone d'activités de la gare TGV),
- des pratiquants et des spectateurs/accompagnants des activités sportives du pôle (football, tennis, tennis de table, gymnastique, sports de combat...),
- des usagers en général du pôle qui peuvent disposer de 2 salles de réunion de 64 m2 environ, dont une équipée en audiovisuel, et d'une grande salle divisible en 2 parties d'une surface totale de 358 m2 pouvant accueillir 250 personnes tels associations, loueurs des salles pour mariages, séminaires, congrès, assemblées générales de sociétés (à l'exploitant de saisir ces opportunités pour proposer une carte répondant aux attentes de ce public).
- des promeneurs et des habitants de la commune qui compte actuellement 2 600 habitants et a plusieurs programmes immobiliers en projet pour 30 logements environ supplémentaires.

L'exploitant devra participer à l'animation et à la valorisation du site par le biais d'horaires d'ouverture, d'une offre de restauration adaptée aux publics susceptibles de fréquenter et de son implication dans la vie du pôle sportif en liaison avec les associations du village et la commune.

ARTICLE 3 -DUREE ET RENOUVELLEMENT

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée renouvelable de 6 ans à compter du 1^{er} septembre 2019.

Elle pourra être dénoncée par l'une ou l'autre des parties par le biais d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve du respect d'un préavis *de six* mois.

Cette résiliation ne donnera lieu à aucune indemnité de part et d'autre si elle est motivée par un manquement de l'une des parties à ses obligations.

L'ensemble des sommes dues par l'exploitant lors de la prise d'effet de la résiliation demeureront dues.

ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire est établi dès l'entrée dans les lieux. À défaut, l'exploitant est réputé avoir reçu les locaux en bon état.

Toute dégradation intervenue en cours de location sera à la charge de l'occupant.

ARTICLE 5 - DESCRIPTION DES LOCAUX MIS À DISPOSITION :

Les locaux, équipés du matériel de restauration et mis à disposition de l'exploitant, se situent dans l'enceinte et au rez-de-chaussée du pôle sportif de la commune Les Auxons. Ils bénéficient d'un accès direct avec parking dédié depuis la RD 230, d'une liaison directe intérieure vers les salles du pôle et d'une vue depuis la salle de restauration et la terrasse sur les activités sportives extérieures pratiquées.

Ils représentent une surface couverte de 155,23 m2 et d'une terrasse extérieure de 71.66 m2, constituent une annexe du pôle sportif.

Les locaux mis à disposition sont détaillés comme suit : (voir plan annexe 1)

- 1 salle restauration (91,01 m²)
- 1 sas d'entrée (4,30 m²)
- 1 sanitaire public PMR (7,23 m²)
- 1 terrasse extérieure (71,66 m²)
- 1 sas cuisine (2,49 m²)
- 1 cuisine (18,99 m²)
- 1 local vaisselle (10,39 m²)
- 1 réserve (10,61 m²)
- 1 chambre froide positive (4,87 m²)
- 1 local chaufferie restaurant (5,34 m²)

Un local commun de 5,52 m² pour les ordures ménagères est à disposition sur le petit parking dédié aux services.

Ces locaux se trouvent dans un bâtiment principal déclaré en tant que ERP « Établissement Recevant du Public de 2ème catégorie de type L avec des activités de type N et X. La capacité d'accueil de la salle de restauration a été fixée au maximum à 96 personnes par les services de sécurité.

L'esprit architectural des locaux est dans la ligne du parti pris de l'architecte des lieux. La description sommaire des locaux mis à disposition est détaillée ci-après:

- sol en carrelage
- faïence murale
- faux plafond acoustique, type hygiène et coupe-feu 1 heure selon locaux
- cloison avec revêtement mural tissé en fibre de verre, finition peinture satinée
- éclairage encastré au plafond.

L'exploitant reconnaît avoir identifié les locaux et les prendre en l'état, avec les équipements qui s'y trouvent.

ARTICLE 6 - AMENAGEMENTS PAR L'EXPLOITANT

6.1 LA SIGNALÉTIQUE :

À l'intérieur des surfaces mises à disposition, et sous réserve de l'accord de la commune, le candidat retenu pourra exprimer ses préférences commerciales dans la dimension, la forme, la manière et la couleur qu'il souhaite en restant en conformité avec les marchés attribués et le parti architectural du pôle sportif.

À l'extérieur l'exploitant proposera à la commune la dénomination du restaurant qui devra être en rapport avec le nom du village et le site. La réalisation de l'enseigne sera à ses frais de même que la communication commerciale (prospectus, en tête des menus, courriers divers...)

Lors de son entrée dans les lieux, les descriptions inscrites dans la proposition du candidat ci-annexée sont considérées comme acceptées par le propriétaire.

6.2 LE MOBILIER ET LES TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Le mobilier ainsi que la réalisation éventuelle des travaux d'aménagement et d'équipement nécessaires à l'exploitation des locaux sont à la charge de l'occupant.

L'exploitant à son entrée dans les lieux sera dans l'obligation de maintenir la banque/ bar présent à sa place Initiale. En effet tout changement d'aménagement de mobilier lourd doit être soumis à l'avis de la commission de sécurité avec au préalable une autorisation de travaux ce qui implique un délai d'instruction de plusieurs mois.

Si l'exploitant souhaite entreprendre des aménagements, ils devront être en cohérence avec la conception et l'aménagement intérieur du pôle sportif vis-à-vis des choix des matériaux, des couleurs, des formes, etc..,

Les projets d'aménagement ultérieurs sont soumis pour accord préalable à la commune par l'exploitant. Aucun travaux ne sera engagé sans l'accord écrit de la commune.

L'exploitant s'assurera de respecter toutes les dispositions légales et réglementaires applicables (accessibilité handicapé, sécurité incendie, sanitaires, etc...).

ARTICLE 7 - CLAUSES FINANCIERES

En tant que gestionnaire du site, la commune gère les flux financiers de cet ensemble immobilier.

7.1 LA REDEVANCE :

L'exploitant devra s'acquitter d'une redevance mensuelle de 900 HT. La Commune ne peut proposer au locataire un assujettissement à la T.V.A car il n'y est pas lui-même assujetti.

Les années d'occupation partielle (première année notamment), la redevance sera calculée *pro rata temporis*. Pendant la première année de fonctionnement, elle pourra être révisée selon le chiffre d'affaire réalisée après accord des deux parties.

Les années suivantes elle sera réévaluée chaque année au 1^{er} janvier, et la première fois en 2021, en fonction de l'indice des loyers des activités tertiaires(ILAT).

La redevance sera payable trimestriellement à terme échu. Elle devra être réglée dans les trente jours suivants la réception du titre de recettes correspondant.

En cas d'une première échéance qui serait partielle, la redevance est ajustée au prorata-temporis.

En cas de retard de paiement, la redevance échue porte intérêt de plein droit au taux légal à compter de la date d'échéance, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard.

7.2 FINANCEMENT RESTANT A LA CHARGE DE L'EXPLOITANT

L'exploitant devra être en mesure de financer, dès son installation, lui-même les équipements (en sus de ceux prévus par la commune), mobiliers, petits matériels et stocks nécessaires au fonctionnement de son activité ainsi que les aménagements décoratifs et enseigne extérieure.

7-3 LES CHARGES DE FONCTIONNEMENT SUPPORTÉES PAR L'EXPLOITANT

L'exploitant supportera les charges locatives (ordures ménagères, téléphonie, internet, eau, électricité, gaz...) en souscrivant directement les abonnements nécessaires auprès des organismes concernés et acquittera lui-même les factures correspondantes.

L'exploitant s'acquittera également de tous impôts, taxes, contributions ou autres pouvant lui incomber.

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DE L'EXPLOITANT

Exploitation

L'exploitant exercera, quelles que soient les circonstances, l'activité pour laquelle son dossier de candidature a été retenu dans les espaces mis à sa disposition, sous sa responsabilité et à ses risques et périls. Il aura pour seules activités celles que la commune l'autorise à exercer dans le respect des clauses de la présente convention.

L'Exploitant s'engage à :

– respecter les prescriptions du cahier des charges ayant accompagné l'avis d'appel à candidature auquel il a répondu et ci-annexé,

- informer la commune de toute modification de sa structure juridique et de son capital social. Le cas échéant, la commune se réserve le droit de résilier la convention si ces changements sont de nature à compromettre la bonne exécution de la convention,
- supporter la gêne éventuellement occasionnée par les grosses réparations ou les réparations de restauration pouvant devenir nécessaires pendant l'occupation, tant dans les lieux occupés que dans l'immeuble dont ils dépendent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité quelle que soit leur durée,

Sécurité, accès aux locaux et information à la commune

L'Exploitant s'engage à laisser les agents qualifiés de la commune à visiter les lieux chaque fois qu'ils en font la demande.

L'exploitant signalera immédiatement les défauts des locaux, équipements et mobiliers mis à sa disposition justifiant de grosses réparations, ainsi que les dégâts et disparitions.

Le matériel d'incendie (extincteurs) est fourni et entretenu par la commune. L'exploitant s'engage à signaler immédiatement tout dysfonctionnement.

L'exploitant devra participer et collaborer à toutes les visites de la commission de sécurité.

Entretien des lieux

L'exploitant s'engage :

- à assurer le maintien en bon état (utilité, aspect et propreté) de l'ensemble des locaux intérieurs (vitrage compris), du matériel et du mobilier mis à sa disposition, ainsi que le bon entretien du local à poubelles et des conteneurs,
 - entretenir et assurer la maintenance technique des locaux et de tous les appareils mis à sa disposition. En cas de défaillance constatée, la commune pourra faire réaliser les remises en état des matériels. Le coût sera alors refacturé par la commune à l'exploitant,
 - conclure des contrats d'entretien des matériels mis à disposition ainsi que les contrats relatifs aux obligations réglementaires de vérification et contrôles techniques périodiques demandés par la commission de sécurité (hotte, gaine de ventilation de cuisine, installation de gaz, etc...),
 - fournir des copies desdits contrats ainsi que des fiches d'intervention et d'entretien à la commune.
- L'absence des contrats d'entretien visés ci-dessus sera constitutive de négligence et entraînera de fait la prise en charge par l'exploitant des grosses réparations éventuellement consécutives,
- supporter les réparations dites locatives conformément au décret n°87-712 du 28 août 1987,
 - prendre en charge toutes grosses réparations en cas de négligence ou de malveillance de sa part,
 - assurer une surveillance constante des locaux occupés et les maintenir en état,
 - veiller à ne jamais laisser entreposer aucun objet dans les lieux communs, cette interdiction ne s'appliquant cependant pas aux matériaux nécessaires aux éventuelles réparations pendant la durée de leur exécution,
 - laisser, à l'issue de l'occupation, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les améliorations et installations fixes établies par ses soins, à moins que la commune ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais de l'exploitant.

Les emballages, caisses, récipients vides, doivent être enlevés le plus rapidement possible, et en attendant, soigneusement rangés dans le local réservé à cet effet. L'exploitant doit se conformer, à cet égard à toutes les indications qui lui seront données par la commune, pour l'utilisation des parties communes et des accès à l'équipement.

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

La Commune en ce qui la concerne, s'oblige à :

- tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage tel que défini à l'article 606 du code civil,

- permettre un usage normal et régulier des lieux mis à disposition.

La Commune fera son affaire du nettoyage extérieur du bâtiment.

ARTICLE 10 - CLAUSES PARTICULIERES DE JOUISSANCE

La présente convention ne confère à l'exploitant aucun droit au maintien dans les lieux ni droit au renouvellement. Elle ne constitue pas un bail commercial.

Les investissements à caractère immobilier et mobilier réalisés par l'exploitant ne sont pas constitutifs de droits réels.

L'espace qui fait l'objet des présentes doit demeurer un lieu de vie à part entière du pôle sportif. Il constitue un élément participant à l'accueil du public et à l'animation du site ainsi qu'un lieu de vie et de convivialité pour le village.

Il ne pourra en aucun cas s'agir, à titre principal, de cuisine dite « de restauration rapide » telle friterie, fastfood, pizzas, pour le restaurant.

L'occupation et l'exploitation se feront donc dans le respect, notamment, de:

- la proposition d'une offre de restauration adaptée aux publics susceptibles de se restaurer au restaurant du pôle sportif et qui utilisent les possibilités d'usage des salles pour des réunions, séminaires...: la commune attend une cuisine élaborée à partir de produits frais locaux et d'un bon rapport qualité/prix.
- l'animation et la valorisation du site en lien avec les activités proposées par les clubs sportifs, les associations du village et la commune.

L'exploitant devra utiliser un nom commercial pour son restaurant, en accord avec la commune, et pourra en faire mention sur tous supports dans le cadre de son exploitation, de ses animations et de la communication qui y sera liée.

L'exploitant est tenu de se conformer à toute disposition législative ou réglementaire applicable à son activité ainsi qu'à toutes les prescriptions relatives, à l'exploitation du bâtiment et à toutes consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires, qui seraient mises en vigueur par la commune.

En aucun cas, l'exploitant ne pourra réclamer à la commune une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité commerciale subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes applicables.

L'exploitant devra participer à toutes les réunions en lien avec l'exploitation des locaux occupés à la demande de la commune (commissions, réunion concernant les occupants du pôle sportif...).

ARTICLE 11 - CONTROLES

Afin de permettre à la commune d'analyser et de suivre l'activité de l'exploitant sur les espaces occupés, ce dernier s'engage à communiquer l'ensemble des documents suivants, dans les 3 mois suivant la fin de chaque exercice comptable :

- un compte-rendu annuel d'activité (rapport) relatif à l'exploitation du local occupé conforme à sa destination,
- un compte-rendu financier certifié par un expert-comptable comprenant l'analyse des dépenses et recettes, et le compte de résultat.

ARTICLE 12 - RESPONSABILITE

L'exploitant est seul responsable de son fait, de celui de son personnel et des biens dont il a la garde, de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence.

La commune est dégagée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les locaux occupés par l'exploitant, ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers des dits locaux ou aux personnels employés par l'exploitant.

ARTICLE 13 - ASSURANCES

L'exploitant contractera toute assurance nécessaire pour garantir sa responsabilité civile et professionnelle, tant à l'égard de la commune qu'à celui des tiers. Il devra également assurer les matériels et mobiliers lui appartenant et s'assurera contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, le vol, le vandalisme et tout autre risque. Il transmettra à son assureur la présente convention.

L'assureur de l'exploitant ne pourra se retourner contre la commune.

L'exploitant devra justifier de cette assurance et du paiement des primes au jour de sa prise de jouissance. L'exploitant fera son affaire de tous les risques et litiges pouvant survenir du fait de son exploitation. La responsabilité de la commune ne peut être recherchée à ce titre.

Chaque année, l'exploitant fournira une attestation d'assurance à la commune.

ARTICLE 14 - AVENANT

Toute modification à la présente convention, demandée à l'initiative de l'une ou l'autre des parties, pour toutes raisons (clauses financières, évolution technique des locaux, offre de restauration....) sera librement débattue.

Elle devra faire l'objet d'un avenant entre les parties.

Il sera annexé à ladite convention et modifiera en conséquence les engagements contractuels entre la commune et l'exploitant.

ARTICLE 15 - MODALITES DE RESILIATION

15-1 RÉSILIATION POUR FAUTE

En cas de manquements aux obligations que lui impose la présente convention ou de défaut d'exploitation, sauf cas de force majeure, la commune mettra en demeure l'exploitant d'y remédier dans un délai d'un mois par voie de lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre contre signature. À défaut d'exécution dans ce délai, la présente convention sera résiliée de plein droit sans ouvrir de droits à indemnisation au profit de l'exploitant.

Les sommes éventuellement dues au jour de la résiliation au titre de la redevance d'occupation ou des charges pesant sur l'exploitant demeureront dues.

Les défauts d'exploitation concernent notamment :

- l'interruption totale ou partielle de l'exploitation,
- la non-conformité de l'exploitation aux prescriptions du présent contrat ou au projet de l'exploitant.

15-2 RÉSILIATION POUR MOTIF D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

La commune pourra à tout moment, pour des motifs d'intérêt général, mettre fin à la présente convention. Cette décision ne peut prendre effet qu'à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de sa notification

document motivée, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre contre signature.

Cette résiliation ouvre droit à une indemnité. Dans ce cas l'indemnité sera égale à la valeur non encore amortie des matériels mis en service par l'exploitant pour les besoins de l'exploitation des espaces occupés.

15-3 EN CAS DE REDRESSEMENT OU LIQUIDATION JUDICIAIRE

La commune pourra résilier de plein droit la convention d'occupation sans formalités judiciaires lorsque, après ouverture d'une procédure de redressement ou de mise en liquidation judiciaire, l'administrateur judiciaire ou le liquidateur a renoncé à poursuivre l'exécution de la convention d'occupation, soit explicitement, soit implicitement, après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre contre signature et restée sans réponse pendant un mois.

ARTICLE 16 - MODALITES DE FIN

À la fin de la convention, l'exploitant peut, en cas d'accord amiable, céder son matériel (mobilier, équipements de cuisine...) à la commune, à un montant qui ne saurait excéder les amortissements restant à réaliser.

À l'expiration de la convention, quel que soit le motif de fin de celle-ci, l'exploitant est tenu de remettre à la commune les lieux en bon état. Les parties arrêtent et estiment, au besoin après expertise, les travaux de remise en état éventuels que l'exploitant est tenu d'exécuter. À défaut d'exécution, la commune les fera faire à ses frais.

ARTICLE 17 - TRIBUNAL COMPETENT

Tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention relèvera de la compétence du Tribunal administratif de Besançon.

Les parties s'engagent toutefois à rechercher préalablement une solution amiable au litige.

Fait à Les Auxons, en deux exemplaires, le

Pour l'exploitant,

Pour la Commune
Le Maire

Serge RUTKOWSK

Liste des annexes :

Annexe 1 : Plan des locaux mis à disposition + visuels

Annexe 2 : Cahier des charges

Annexe 3 : Proposition du candidat retenu