



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

Entre :

La Communauté de communes Sud Nivernais (CCSN)

2 La jonction 58300 DECIZE,

Représentée par Madame Régine ROY,

Agissant à l'effet des présentes en sa qualité de Présidente de ladite Communauté de communes et en vertu d'une délibération en date du 16 juillet 2020.

ci-après dénommée « la Collectivité », d'une part,

Et :

[xx]

ci-après désigné « le Preneur », d'autre part

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

Article 1. Objet de la convention

1.1 Conformément à la destination du domaine public et moyennant le paiement d'une redevance à la Collectivité, la présente convention d'occupation temporaire du domaine public a pour objet de permettre :

- l'exploitation du bar-restaurant « la Guinguette de l'Etang Grenetier », sis sur le site de l'« Etang Grenetier », Route du Pré Charpin 58260 LA MACHINE

Article 2. Nature de la convention

2.1 La présente convention est conclue en application des dispositions des articles L.2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques relative aux autorisations temporaires d'occupation du domaine public.

2.2 La convention est conclue à titre précaire et révocable.

2.3 A ce titre, le Preneur ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou de toute autre réglementation susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux, au renouvellement ou à indemnité d'éviction.

Article 3. Caractère *intuitu personae* de l'occupation

3.1 La présente convention d'occupation du domaine public présente un caractère strictement personnel.

3.2 Toute opération de location, sous-location, cession, changement de contrôle et plus généralement toute opération ayant pour effet de changer la personne de l'occupant est soumise à l'autorisation écrite expresse de la Collectivité, y compris en cas de prise du contrôle de l'exploitation par les créanciers du Preneur.

3.3 La Collectivité se réserve le droit de résilier la présente convention aux torts exclusifs du Preneur en cas de non-respect du présent article.

Article 4. Durée

4.1 La présente convention est consentie pour une durée d'un an renouvelable deux fois.

4.2 La présente convention est consentie à compter de la dernière des deux dates ci-dessous :

- a) Soit à partir de sa date de notification,
- b) Soit à partir de la date à laquelle la Collectivité est informée de constitution de la garantie financière prévue dans la présente convention.

Article 5. Désignation des biens occupés et mise à disposition d'une licence d'exploitation

5.1 Les biens mis à dispositions constituent des biens matériels (le bar-restaurant et équipements annexes) et immatériels (une licence d'exploitation de 4ème catégorie).

5.2 Est entendu comme le « bar-restaurant », l'ensemble figuré par la zone en bleu de l'Annexe 1, constitué notamment par :

- a) un bâtiment à usage de commerce d'une superficie couverte de 348.20 m² (270m² de bâtiment et 78,20m² d'auvent) comprenant un couloir, une cuisine et son annexe, une réserve, un sanitaire avec douche destiné au personnel, une salle de dressage des plats, une plonge, un local poubelles, un bar, une grande salle de restauration, deux sanitaires destinés à la clientèle et un local technique (voir Annexe 1),
- b) un parking
- c) le dessus de la terrasse située devant ledit bâtiment et les escaliers descendant à la plage,
- d) les espaces verts situés derrière et le bâtiment et le chemin est longeant ledit bâtiment.
- e) les biens meubles-meublants du bar et de la salle de restauration, matériel de cuisine, matériel du local de réserve, vaisselle et couverts, tous biens énumérés et quantifiés dans l'état-inventaire qui sera dressé

contradictoirement et certifié par les parties (Collectivité et Preneur) dès la signature de la présente convention.

5.3 Une licence d'exploitation du débit de boissons et spiritueux, de 4ème catégorie, dite « grande licence » ou « licence de plein exercice » est également mise à disposition du Preneur pour la durée de la convention.

5.4 La mise à disposition de la licence d'exploitation est subordonnée à la production, par le Preneur, d'une attestation valide portant sur le suivi de la formation obligatoire instituée par l'article 23 de la loi pour l'égalité des chances du 31 mars 2006.

5.5 Le Preneur dispose par ailleurs d'un droit d'usage raisonnable non exclusif pour son accès et celui de ses fournisseurs et clients au bar-restaurant.

5.6 Le camping sera exploité indépendamment du Bar-restaurant dans le cadre d'un contrat de prestation.

Article 6. Destination des biens occupés, sous-location et événements éphémères

6.1 Les locaux ci-dessus désignés doivent être uniquement affectés à :

- L'exploitation du bar-restaurant par le Preneur.

6.2 D'autres activités ou des événements éphémères pourront être proposées dès lors qu'elles ne sont pas contraires à la destination du bar-restaurant.

6.3 Ces autres activités pourront être exploitées en absence d'interdiction expresse de la Collectivité, qui devra être informée de l'événement au moins 15 jours avant sa réalisation :

- a) Si le preneur entend lui-même proposer une activité ou un événement, il présentera un dossier concernant les modalités de mise en œuvre de cette activité ou événement et il demandera une autorisation à la Collectivité.
- b) Si le preneur entend sous-louer une partie des biens pour l'exploitation d'une activité ou la réalisation d'un événement, il présentera un dossier à la collectivité comportant notamment des informations sur l'activité ou événement en cause, l'exploitant et, le cas échéant, le prix de la sous-location,
- c) Dans tous les cas : la Collectivité pourra demander des informations et documents complémentaires au Preneur pour instruire la demande d'autorisation. Elle pourra notamment exiger une augmentation de la redevance en raison du bénéfice économique tiré de la sous-location ou des activités ou événement accessoires, ainsi que la présentation d'attestations d'assurance, si elle estime pertinent. Les activités ou événement en cause ne pourront être proposés aux clients qu'après autorisation écrite expresse de la Collectivité.

6.4 Le Preneur s'engage à faire respecter la destination des lieux par les clients et par les éventuels sous-locataires.

6.5 La Collectivité a à tout moment libre accès aux lieux pour vérifier l'occupation conforme à leur destination et / ou aux autorisations octroyées par la Collectivité.

Article 7. Charges du Preneur

7.1 Le Preneur assure le gardiennage des lieux.

7.2 Toutes les réparations d'entretien courant demeurent à la charge exclusive du Preneur sans aucun recours contre la Collectivité, de façon que cette dernière ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

7.3 Pendant toute la durée de la convention, les travaux d'entretien et de conservation nécessaires sont exécutés sans retard par le Preneur.

7.4 Tous travaux d'embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur devront obtenir le consentement préalable exprès de la Collectivité et la définition expresse des modalités de leur prise en charge financière, étant précisé que la Collectivité n'est nullement tenue d'apporter des fonds aux travaux réalisés dans l'intérêt du Preneur.

7.5 La Collectivité est responsable des travaux autres que ceux décrits dans les clauses 7.2 et 7.3, étant précisé que seule la Collectivité peut décider de la nécessité de ces travaux et que le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité en cas de préjudice de jouissance causé par des travaux effectués par la Collectivité.

7.6 A l'expiration de la présente convention, les travaux éventuellement effectués par le Preneur resteront la propriété de la Collectivité, sans indemnité au profit du Preneur.

7.7 La Collectivité pourra également exiger du Preneur le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais exclusifs du Preneur.

7.8 Le Preneur ne pourra pas détruire les travaux exécutés sans le consentement de la Collectivité, lesdits travaux se trouvant incorporés, du fait de leur exécution, aux biens et le Preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

7.9 Les équipements, matériels et installations dissociables du bâti installés par le Preneur resteront sa propriété et devront être enlevés lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état et de supprimer toute trace de leur emplacement.

7.10 Tous les frais fixes et variables relatifs à l'exploitation sont à la charge du Preneur ainsi que tous les impôts et taxes qui sont attachés à celle-ci et au local.

7.11 Le Preneur remboursera toutes les charges d'eau, gaz et électricité à la collectivité, les compteurs étant au nom de la collectivité.

7.12 Le Preneur ne peut prétendre à aucune diminution de la redevance notamment en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tel que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc.

7.13 Il s'oblige à se conformer scrupuleusement aux prescriptions, lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du travail, l'Inspection hygiène et sécurité et la vente de boissons alcoolisées. Le Preneur fera son affaire des déclarations et permis d'exploitation de débits de boissons conformes à son activité. Il veillera à assurer l'affichage règlementaire en la matière.

7.14 Le Preneur fera son affaire de l'évacuation des déchets d'exploitation. Le stockage des déchets à l'extérieur des bâtiments, en dehors des espaces prévus à cet effet, est interdit. Tout manquement pourra être verbalisé au titre du dépôt sauvage sur la voie publique. Le Preneur devra se conformer aux règlements de collecte et de déchetterie en vigueur, ce particulièrement vis-à-vis de ses obligations de tri et de modalités de présentation ou d'apport.

Article 8. Assurances et responsabilités

8.1 Le preneur est tenu de présenter des polices d'assurance concernant sa responsabilité civile.

8.2 Les garanties pour les dommages matériels seront souscrites pour une somme qui ne devra pas être inférieure à la valeur de reconstruction de l'immeuble ou le remplacement à neuf des meubles meublants.

8.3 Il fournit tous les ans une copie de sa police d'assurance mise à jour.

8.4 Le Preneur devra déclarer immédiatement à la Collectivité tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

8.5 Le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre la Collectivité, notamment :

- a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux occupés,
- b) En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité.

Article 9. Etat des lieux et pénalité de sortie en cas de défaillance du Preneur

9.1 Le Preneur accepte de prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance. Lors de la mise à disposition et à la sortie des lieux, un état des lieux sera établi contradictoirement entre la Collectivité et le Preneur.

9.2 L'Etat des lieux d'entrée est joint en annexe à la présente convention.

9.3 S'il est constaté lors de l'état de lieux de sortie que le Preneur ne s'est pas conformé à ses obligations, notamment au titre des réparations locatives, la Collectivité pourra appliquer une pénalité forfaitaire de 2000 euros après mise en demeure préalable du Preneur, de se conformer à ses obligations dans un délai raisonnable, restée infructueuse.

9.4 Cette pénalité n'est pas libératoire, de sorte que la Collectivité pourra recouvrir auprès du Preneur sortant le coût des travaux de réparation qu'elle a dû engager.

Article 10. Redevance et autres disposition financières

10.1 Le Preneur versera à la Collectivité une redevance annuelle au titre de l'occupation temporaire du domaine public. Le montant initial de la redevance est de 9 000 € HT pour la saison estivale (du 1^{er} avril N au 30 septembre N), TVA due en sus. A celle-ci sera ajouté le remboursement des charges d'eau, de gaz et d'électricité car l'ensemble des compteurs du site sont au nom de la CCSN.

Il est possible d'ouvrir en dehors de la saison estivale (du 1^{er} octobre N au 31 mars N+1) contre une redevance de 3 000 €, TVA due en sus. A celle-ci sera ajouté le remboursement des charges d'eau, de gaz et d'électricité car l'ensemble des compteurs du site sont au nom de la collectivité.

10.2 La redevance sera actualisée chaque année à la date anniversaire de l'autorisation d'occupation avec effet pour l'année entière suivant l'anniversaire en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice national des loyers commerciaux.

10.3 Il est précisé que l'indice de référence à prendre chaque année en considération pour le calcul sera l'indice du 4^{ème} trimestre de l'année civile précédente l'année d'anniversaire.

10.4 Ainsi pour chaque année, la redevance actualisée sera égale au montant initial multiplié par la fraction dont le numérateur sera l'indice de référence (indice du 4^{ème} trimestre de l'année civile précédente) et le dénominateur l'indice de base (indice du trimestre de l'année de conclusion du contrat).

10.5 Par ailleurs, le Preneur constituera une garantie financière correspondante à la redevance prévue pour 2 mois d'occupation (3 000 €).

- soit, en produisant, au plus tard à la date de la notification de la présente convention, un document attestant de la garantie à première demande, délivré par un organisme agréé par la Banque de France, pour la durée de l'occupation.

- soit en versant, au plus tard 16 jours après la notification de la présente autorisation, un dépôt de garantie entre les mains du Comptable public de la Collectivité.

10.6 Cette garantie sera spécialement affectée au paiement de toute somme dont serait redevable le Preneur vis-à-vis de la Collectivité au titre de la présente convention, et qui ne serait pas honoré par lui au terme des mises en demeure d'usage.

10.7 En cas de dépôt de garantie, une fois constaté le défaut de règlement de la dette du Preneur, la Collectivité pourra prélever d'office, sans contestation d'aucune sorte de la part du Preneur ou d'un quelconque créancier de celui-ci, sur ce fonds le montant des créances qu'elle pourrait avoir à son encontre.

10.8 Ce fonds ne pourra jamais cesser d'être complet ce qui implique que s'il venait à être partiellement utilisé, il devrait être intégralement reconstitué dans les trente jours qui suivraient, sous peine de résiliation de la présente convention.

10.9 La mise en jeu intégrale de cette garantie financière au profit de la Collectivité peut entraîner la résiliation de la présente convention par simple lettre administrative.

10.10 Le dépôt de garantie ou la caution le remplaçant, est incessible et insaisissable.

10.11 A la fin de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, que celle-ci soit anticipée ou non, la garantie sera libérée dès lors que les obligations liées à la présente autorisation auront été remplies.

10.12 Toute stipulation particulière qui aurait pour objet de modifier les dispositions des clauses ci-dessus est nulle de plein droit.

Article 11. Pénalités

11.1 En cas de retard dans le règlement d'une somme quelconque due à la Collectivité, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à une fois et demi le taux de l'intérêt légal alors en vigueur, sans préjudice de tous autres droits et recours.

11.2 L'intérêt sera dû de plein droit dès la date d'exigibilité de la somme correspondante.

11.3 L'Occupant se maintenant dans les lieux sans titre sera redevable envers la Collectivité d'une amende de 100 euros par jour de retard, sans préjudice de l'expulsion prononcée sur simple ordonnance du juge des référés.

Article 12. Résiliation

12.1 La présente convention peut être résiliée à tout moment par décision de la Collectivité pour tout motif d'intérêt général.

12.2 Le Preneur ne pourra exiger aucune indemnisation à la Collectivité du fait de la décision de résiliation. En particulier, aucune indemnisation pour manque à gagner n'est possible.

12.3 Exceptionnellement, le Preneur pourra être indemnisé des travaux qu'il aurait effectué sur demande expresse de la Commune et qui ne relevaient pas de ses obligations au titre de la présente convention.

12.4 En cas d'inexécution ou manquement du Preneur à l'une de ses obligations prévues à la Convention, celle-ci pourra résiliée par la Collectivité après mise en demeure de se conformer à ses obligations restées infructueuse et notamment en cas de non-respect de l'Article 10 de la présente convention.

12.5 La résiliation interviendra de plein droit, 10 jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec avis de réception de la Collectivité l'informant de cette décision.

12.6 Dans l'hypothèse où des sommes resteraient dues à la Collectivité, cette dernière se réserve le droit d'en poursuivre le recouvrement.

12.7 La résiliation peut intervenir à l'initiative du Preneur après un préavis de six mois, adressé par lettre recommandée avec avis de réception à la Collectivité.

Article 13. Règlement des litiges

13.1 Toutes difficultés nées à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution des présentes, qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises au Tribunal administratif de DIJON.

Article 14. Pièces annexes

- a) Annexe I : Plan des espaces mis à disposition
- b) Annexe II : Etat des lieux d'entrée

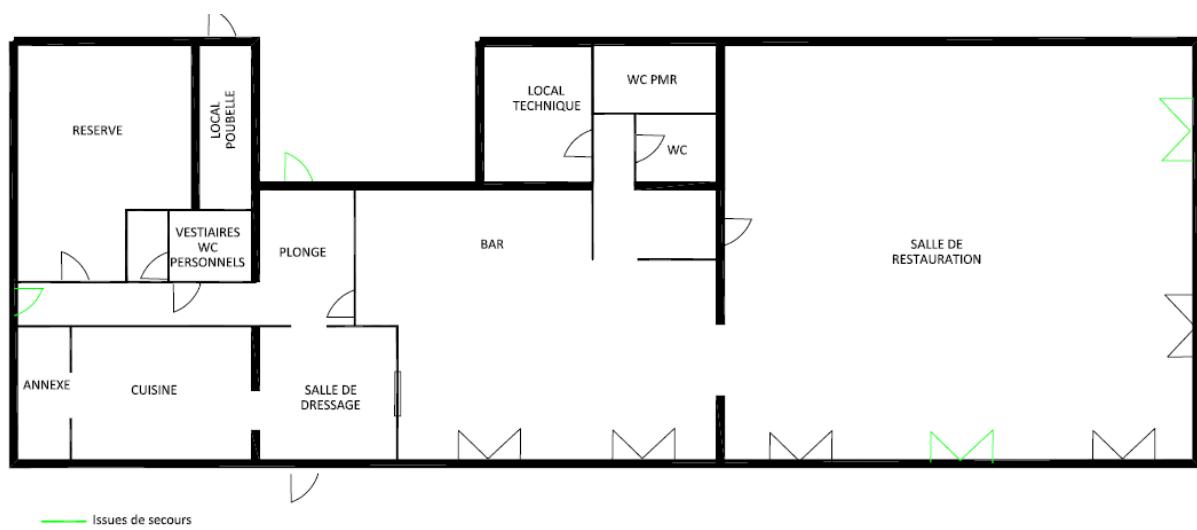
Annexe I

Localisation et plan des espaces mis à disposition

Localisation :



Plan du bâti :



Issues de secours

Annexe II
Etat des lieux d'entrée

DESCRIPTION DE L'ETAT DES LIEUX LOUÉS, EQUIPEMENTS ET MATERIELS :

ETAT DES PIECES*	Sol et revêtement	Mur (peinture, papiers-peints)	Plafond	Equipements (Electricité, Prises, Interrupteurs, Robinetterie, radiateurs, volets, portes, fenêtres.....)	Observations particulières : travaux à effectuer
Bar					
Salle de restauration					
Sanitaires					
Sanitaires PMR					
Local technique					
Salle de plonge					
Salle de dressage					
Cuisine					

ETAT DES PIECES*	Sol et revêtement	Mur (peinture, papiers-peints)	Plafond	Equipements (Electricité, Prises, Interrupteurs, Robinetterie, radiateurs, volets, portes, fenêtres.....)	Observations particulières : travaux à effectuer
Annexe					
Vestiaires personnels					
Réserve					
Terrasse					
Extérieurs du batiments					
Bloc sanitaire du camping					
Camping					

*Indiquer la mention suivante ; Très bon état, correct ou mauvais état

REMISE DE CLES :

COMMENTAIRES PARTICULIERS :