



**CONVENTION VALANT AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU
DOMAINE PUBLIC**

Mise à disposition du restaurant de la base de loisirs de la Germanette

Entre :

La Communauté de Communes du Sisteronais Buech, située 1 place de la République à SISTERON (04200), représentée par son Président Monsieur Daniel SPAGNOU, dûment habilité par délibération n° en date du 12 novembre 2024, d'une part,

Et

ci-après dénommé le preneur,
d'autre part.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La présente convention est relative à l'occupation du domaine public (articles L.1311-5 à L.1311-8 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)).

En application des articles L.2122-2 et L.2122-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), cette occupation est par nature, temporaire, précaire et révocable.

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

Elle n'est pas constitutive de droits réels.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions administratives, techniques et financières d'occupation et d'exploitation du restaurant de la base de loisirs de la Germanette situé à Serres (05700), qui fait partie du domaine public de la CCSB.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES BIENS

La dénomination « restaurant de la base de loisirs » de la Germanette comprend la salle de restaurant, le snack, la terrasse extérieure (215 m²), le bar intérieur, la cuisine et ses dépendances.

Il est précisé que l'appartement de type 3 situé au premier étage de l'établissement ne fait pas l'objet de la présente mise à disposition.

Les locaux sont vides de tous meubles et matériels.

Compte-tenu de la configuration des lieux, le restaurant dispose d'une clientèle propre pouvant se distinguer de la clientèle, des usagers ou personnes fréquentant la base de loisirs de la Germanette.



Aussi, en application de l'article L 2124-32-1 du CGPPP, le preneur peut exploiter un fonds de commerce.

Cependant, en cas de volonté de vente du fonds de commerce, la CCSB n'est pas tenue d'octroyer le titre d'occupation du domaine public au repreneur pressenti par le preneur.

Après mise en concurrence domaniale, la CCSB pourra choisir un autre candidat.

Le preneur initial devra donc soit vendre son fonds de commerce au repreneur choisi par la CCSB, soit renoncer à la vente du fonds.

Le preneur doit exploiter cette activité dans le cadre des conditions fixées par les lois et règlements en vigueur et fait son affaire de toutes les démarches et déclarations nécessaires.

Il doit exploiter pour son propre compte et au titre d'une activité privée les installations existantes mises à disposition.

Il doit les équiper selon ses besoins, les exploiter commercialement, entretenir les espaces et respecter le règlement intérieur de la base de loisirs.

Pendant la période estivale des mois de juillet et août, durant les heures de surveillance de la baignade (fixées par le règlement intérieur approuvé par délibération du Conseil de la CCSB), l'accès de la base de loisirs est payant.

Le restaurant de situe en dehors de la zone payante.

En dehors des heures de surveillance de la baignade, la baignade est interdite.

ARTICLE 3 – CONDITIONS GENERALES

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

Il prend l'emprise dans l'état où elle se trouve. Il déclare en outre, bien la connaître pour l'avoir visitée préalablement à la signature des présentes.

Lors de la mise à disposition et à la sortie des lieux, un état des lieux sera dressé par la CCSB en présence du preneur. A l'expiration de la présente convention, quel qu'en soit le motif, le preneur devra évacuer les lieux occupés et remettre les lieux en l'état, à ses frais.

A défaut, la CCSB utilisera toutes les voies de droit pour faire procéder d'office à l'enlèvement des installations du preneur.

En cas de défaillance de la part du preneur et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet sous un mois, la CCSB 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 du preneur ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT L'ACTIVITE DU RESTAURANT :

1°) Amplitude générale

Le restaurant de la base de loisirs doit être obligatoirement ouvert du 1^{er} mai au 30 septembre de chaque année.



Du 1^{er} juillet au 31 août, le restaurant doit être ouvert tous les jours, pour le service du midi et du soir.

En dehors de la période allant du 1^{er} mai au 30 septembre, le preneur n'a pas l'obligation d'ouvrir le restaurant.

2°) Horaires

Pendant la période d'ouverture de la base de loisirs (juillet / août), la partie « bar » devra être ouverte à minima pendant les heures d'ouverture de la base, définies dans le règlement intérieur de la base de loisirs.

3°) Animation

Le preneur doit assurer au cœur de la saison estivale (14 juillet - 20 août) au minimum une animation par semaine.

4°) Déchets

En lien avec les services concernés de la CCSB, le preneur doit prévoir et mettre en œuvre un plan de gestion des déchets du restaurant-bar mais également de la partie snack.

5°) Positionnement tarifaire

La carte proposée doit globalement respecter un positionnement tarifaire modéré afin de respecter l'esprit familial de la Germanette.

6°) Qualité des produits et positionnement général

Le preneur s'engage le plus possible dans la valorisation et l'utilisation des produits locaux. L'utilisation de produits doit être réalisée en priorité.

7°) Dénomination

Le nom du restaurant ne pourra être modifié et restera « Restaurant de la Germanette » ou « Restaurant des Lacs de la Germanette ».

8°) Terrasse

La terrasse fait l'objet d'un zonage avec un espace réservé pour le restaurant (215 m²) dont l'accès est gratuit.

L'aménagement de la terrasse doit respecter l'esprit « guinguette » et rester en phase avec l'esprit du site.

L'utilisation de mobilier à l'effigie d'une marque (« Miko » par exemple) est prohibée.

Le mobilier (chaises, tables, parasols, etc) doit respecter l'esprit du site et est soumis à l'approbation de la CCSB sur les couleurs.



9°) Le snack

Le snack est obligatoirement ouvert tous les jours du 1^{er} juillet au 31 août. Il est attendu une offre diversifiée qui ne se cantonne pas à la carte « Miko » habituelle avec le développement d'une offre, par exemple de type glacier.

10°) Communication et promotion du restaurant

Le preneur doit assurer une visibilité tout au long de la saison afin de participer à l'effort global de promotion de la Germanette.

Sa communication et les contenus réalisés doivent être en phase avec les intentions et l'image du site.

ARTICLE 5 – TRAVAUX ET ENTRETIEN

Au titre de la convention d'occupation, la CCSB garantit au preneur le droit exclusif d'utiliser et d'exploiter pour son propre compte et au titre d'une activité commerciale, les installations mises à sa disposition.

Le preneur s'engage à jouir des lieux mis à sa disposition en bon père de famille et à les entretenir à ses frais, risques et périls. Cette obligation recouvre de ce qui relève communément de l'entretien locatif (réparations courantes, entretien).

La CCSB pourra faire réaliser les réparations locatives, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restées tout ou partie sans effet pendant un délai d'un mois, lesdites réparations étant réalisées aux frais, risques et périls exclusifs du preneur et sous réserve de tous droits et recours de la CCSB.

En dehors des travaux d'entretien locatifs, un accord préalable écrit de la CCSB devra être obtenu par le preneur avant tous nouveaux travaux ou avant toute modification que le preneur souhaiterait apporter aux lieux mis à sa disposition.

Si des travaux ou modifications étaient réalisés sans l'accord de la CCSB, celle-ci serait en droit d'exiger la remise en état antérieur dans les plus brefs délais et aux frais du preneur.

En 2025, la CCSB réalisera des travaux d'aménagement de la placette (pas de travaux prévus sur juillet-août).

ARTICLE 6- ASSURANCES

Dès la prise de possession des lieux, le preneur fait assurer auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, ses agencements et embellissements, mêmes immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises, contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extension, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol.

Dès la prise de possession des lieux, le preneur souscrit également, une police « Responsabilité Civile Professionnelle » couvrant pour un montant illimité les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'elle peut encourir à raison



de tous les dégâts qui peuvent être causés directement ou indirectement aux bâtiments, équipements, matériels, personnels et usagers de la base de loisirs de la Germanette à SERRES.

Les copies des polices ou attestations correspondantes souscrites par le preneur devront être remises à la CCSB chaque année à la date anniversaire de la signature de la présente convention.

ARTICLE 7 – DUREE ET ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention est établie pour une durée allant de la date de sa signature, pour se terminer le 15 octobre 2031.

A l'expiration de cette convention, quelle qu'en soit la cause, le preneur ne pourra invoquer aucun droit au maintien dans les lieux ni réclamer aucune indemnité.

ARTICLE 8 – INDEMNITE D'OCCUPATION

Le preneur s'engage à régler à la CCSB une indemnité d'occupation forfaitaire annuelle de 9 500,00 € HT. La T.V.A. de 20 % s'appliquera en sus.

La CCSB émettra des titres de recettes mensuels en fin de mois, correspondants aux 1/12 de ce montant, que le preneur s'engage à régler auprès de Madame la Comptable publique du service de gestion comptable de Sisteron.

Un dépôt de garantie de 3 500.00 € est exigé à la signature de la convention.

A l'échéance de la convention quel qu'en soit le motif, ce dépôt de garantie de 3 500.00 € sera restitué dans le mois qui suit l'état des lieux de sortie dans l'hypothèse ou cet état des lieux est conforme à celui établi lors de l'entrée dans les locaux.

Dans le cas contraire, la CCSB se réserve le droit de prélever tout ou partie du dépôt de garantie aux fins de remettre les locaux en l'état.

ARTICLE 9 – IMPOTS ET TAXES

Le preneur s'acquitte à partir du jour de l'entrée en jouissance de toutes les taxes et autres contributions qui lui incombent de manière à ce que la CCSB ne soit pas inquiétée à ce sujet.

ARTICLE 10 – FLUIDES

Tout fluide nécessaire au fonctionnement des installations du preneur, le branchement électrique ainsi que le branchement d'une ou plusieurs lignes téléphoniques et internet seront prises en charge par le preneur qui souscrira tous les abonnements auprès des concessionnaires concernés.

ARTICLE 11 – DENONCIATION ET RESILIATION

1°) Principe général :

Toutes les clauses stipulées dans la présente convention, sans exception, sont de rigueur et dans le cas où il y serait dérogé, le silence de la CCSB ne sera jamais considéré comme une adhésion de sa part.



2°) La présente convention sera résiliée de plein droit par la CCSB en cas de :

- Liquidation judiciaire du preneur,
- Cessation par le preneur pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition, pendant une période continue de deux mois, pendant la période allant du 1^{er} mai au 30 septembre de chaque année,
- Condamnation pénale du preneur le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité,
- Infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux mis à disposition et sanctionnée par une décision administrative ou une décision d'une juridiction répressive,
- Non-paiement d'un seul titre de recettes à l'échéance convenue, après réception par le preneur d'une lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet pendant un délai d'un (1) mois,
- Non-respect par le preneur des obligations nées de la présente convention,
- Non communication à la CCSB des attestations d'assurance décrites à l'article 6 de la présente convention,
- Nécessité pour des raisons de service public ou d'intérêt général.

La résiliation de la convention à l'initiative de la CCSB sera notifiée au preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elle prendra effet à l'expiration d'un délai de 2 (deux) mois à compter de cet accusé de réception.

Pour les cas de nécessité pour des raisons de service public ou d'intérêt général ou condamnation pénale du preneur le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité, ce délai est réduit à 1 (un) mois.

3°) La présente convention pourra être résiliée de plein droit sur l'initiative du preneur dans les cas suivants :

- Cessation par le preneur pour quel que motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition,
- Condamnation pénale du preneur le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité.

La résiliation de la présente convention à l'initiative du preneur sera notifiée à la CCSB par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elle prendra effet à l'expiration d'un délai de 6 (six) mois à compter de cet accusé de réception.

Pour le cas de condamnation pénale du preneur le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité, ce délai est réduit à 1 (un) mois.



Dans tous les cas visés ci-dessus (aux 2°) et 3°) points), les indemnités d'occupation payées d'avance par le preneur resteront acquises à la CCSB, sans préjudice de droit, pour cette dernière, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues).

Le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature du fait de la résiliation de la convention, quel qu'en soit le motif.

ARTICLE 12 – REGLEMENT DES LITIGES

Toutes difficultés, nées à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable seront soumises à l'appréciation du Tribunal Administratif de MARSEILLE :
31, rue Jean-François Leca – 13002 MARSEILLE.

Il peut être saisi de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

Fait à SISTERON, le

Le Président de la Communauté de Communes
du Sisteronais-Buëch,
Daniel SPAGNOU

Le preneur,