CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
-
BAR RESTAURANT DES TENNIS DE LA COMMUNE DE CHAMONIX MONT-BLANC

ENTRE :

La Commune de Chamonix Mont-Blanc, dont le siège est sis 38 Place de l'Eglise, 74400 Chamonix Mont Blanc, représentée par son Maire, Monsieur Éric Fournier dûment habilité à l'effet de signer les présentes par décision municipale n°001459/2022 en date du 21 février 2022, prise en application de la délibération n°3937 en date du 26 mai 2020 portant délégation du conseil municipal au Maire dans les matières énumérées à l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales et notamment s'agissant de la « *conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas 12 ans* »,

Ci-après désignée **« la Commune de Chamonix Mont-Blanc »** ou **« la Commune »,**

D'UNE PART,

ET

La Société *[à compléter par le candidat]*, dont le siège est sis *[à compléter par le candidat]*, représentée par *[à compléter par le candidat]*,

Ci-après désigné « **l'Occupant »,**

D'AUTRE PART,

Ensemble « **les Parties** »

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La Commune de Chamonix Mont-Blanc est propriétaire du Bar Restaurant des Tennis, localisé à l'intérieur d'un ensemble plus vaste constituant le Club house des Tennis de Chamonix, sis dans l'enceinte du centre sportif Richard Bozon.

La Commune a décidé de mettre à disposition les locaux dudit Bar Restaurant, relevant du régime de la domanialité publique, en vue de leur exploitation.

A l'issue d'une procédure de mise en concurrence organisée conformément aux dispositions de l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, le dossier déposé par la Société *[à compléter en fin de procédure]* a été retenu.

Il est ainsi convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Occupant est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable les locaux suivants dont le détail figure en **Annexe 1** :

- Restaurant : 185m² (50 couverts)
    - Salle de restauration
    - Cuisine
    - Bar
    - Réserve
    - Vestiaires
- Terrasse : 90m² (40 couverts)

Ce droit d'occupation est accordé en vue de la réalisation des activités suivantes :

- L'aménagement intérieur (mobilier, décoration) ainsi que l'équipement (ustensiles de cuisine, vaisselle, petit électroménager) du Bar Restaurant des Tennis,

- L'exploitation du Bar Restaurant des Tennis, laquelle devra être en phase avec la proximité du centre sportif, du centre de bien-être, de la zone de rafting et bien sûr en priorité avec l'activité et les évènements liés au tennis,

- L'entretien de l'ensemble des ouvrages, équipements et installations constituant les biens nécessaires à l'exécution de la présente convention.

ARTICLE 2 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue et prend effet à compter de sa date de signature, pour une durée de 3 ans soit jusqu'au *[à compléter en fin de procédure]*.

A l'issue de cette période de 3 ans, et après réalisation d'un bilan complet des conditions d'exécution de la convention, cette dernière pourra être renouvelée expressément une fois pour une nouvelle durée de 3 ans.

Le non renouvellement de la convention ne pourra en aucun cas ouvrir droit à indemnité pour l'Occupant.

ARTICLE 3 - CADRE LEGISLATIF APPLICABLE

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public. En conséquence, l'Occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions relatives à la propriété commerciale ou toute autre réglementation susceptible de conférer notamment un droit au maintien dans les lieux.

ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux, notamment des matériels et des mobiliers, sera dressé contradictoirement entre les parties avant la date d'exploitation effective de l'Occupant et demeurera annexé à la présente convention.

De la même manière, un état des lieux, des matériels et des mobiliers sera dressé contradictoirement au terme de l'occupation.

ARTICLE 5 - CONDITIONS D'OCCUPATION

L'Occupant s'engage à utiliser les locaux mis à sa disposition pour l'exercice des activités décrites à l'article 1er.

Toute mise à disposition du bien au profit des tiers est interdite, sauf autorisation expresse et préalable de la Commune.

Article 5.1 – Partage des espaces

Le Bar Restaurant des Tennis est inclus au sein d'un plus grand ensemble immobilier, le Club House. Au sein de l'enceinte du Club House, certains espaces sont partagés entre le Bar Restaurant et les autres services présents.

Constituent des espaces partagés :

- les sanitaires avec accès PMR,
- la terrasse exposée sud-ouest.

L'entretien de ces espaces incombe à l'Occupant.

Les sanitaires doivent être ouverts pendant les périodes et horaires d'ouverture du restaurant et doivent demeurer accessibles aux usagers extérieurs.

Article 5.2 – Entretien et maintenance des locaux

L'Occupant s'engage à maintenir l'ensemble des locaux mis à sa disposition en bon état et à en assurer la propreté, dans le cadre de ses activités.

L'Occupant devra prendre à sa charge l'entretien des lieux et d'éventuelles petites réparations (changement de joint d'évier, changement d'ampoules, fixation des poignées de portes, réparation du mobilier, …).

Tous autres travaux ne pourront être réalisés qu'avec l'accord préalable de la Commune.

Le cas échéant, la Commune se réserve le droit de réclamer, au terme de la convention, le rétablissement aux frais de l'Occupant de tout ou partie des lieux et du matériel mis à disposition dans leur état initial.

L'Occupant s'engage à prévenir la Commune dans les plus brefs délais en cas de panne ou de réparation ne relevant pas de ses compétences.

Dans le cadre de travaux à caractère urgent, la Commune se réserve le droit d'intervenir sans délai sur les lieux, le cas échéant à charge d'indemniser l'Occupant en cas de préjudice subi par ce dernier.

Elle se réserve le droit d'exercer un contrôle technique sur les installations, ouvrages et biens mis à disposition de l'Occupant.

Article 5.3 – Biens affectés à l'activité

La Commune met à disposition de l'Occupant les matériels et équipements listés en Annexe 2-A, déjà présents au sein du bâtiment.

L'Occupant s'engage à maintenir en bon état de fonctionnement et à assurer la maintenance du matériel et des équipements mis à sa disposition.

Il en assure le renouvellement si nécessaire et doit dans ce cadre le notifier à la Commune, en vue de la mise à jour de l'Annexe 2-A.

La maintenance et le renouvellement des matériels et équipements mis à sa disposition sont intégralement assumés, notamment d'un point de vue financier, par l'Occupant.

Dans le cadre des rencontres prévues en article 10, il fournit les factures afférentes.

En fin de contrat, l'ensemble du matériel et des équipements visés en Annexe 2-A, mis à disposition de l'exploitant en début de convention, revient gratuitement en pleine propriété de la Commune et en bon état.

Les équipements visés en Annexe 2-A qui auront été renouvelés par l'Occupant en cours de contrat reviendront en pleine propriété de la Commune, gratuitement s'ils sont intégralement amortis ou, dans le cas contraire, à leur valeur nette comptable.

Tous les autres matériels et équipements, non compris en Annexe 2-A, et nécessaires à l'activité de l'Occupant doivent être apportés par ce dernier. Sont notamment visés : le mobilier de salle et de terrasse, la décoration, la vaisselle et les petits équipements.

L'ensemble du matériel/équipement fourni par l'Occupant doit être reporté au sein d'un inventaire valant Annexe 2-B.

En fin de convention, les équipements contenus en Annexe 2-B peuvent être rachetés par la Commune en cas d'accord des parties. Dans ce cadre, ces rachats interviendront à la valeur nette comptable des biens visés.

L'ensemble des inventaires 2-A et 2-B sont mis à jour à l'occasion de chacune des réunions de fin de saison visées à l'article 10.

Article 5.4 – Modalités d'exploitation du Bar Restaurant

L'Occupant s'engage à respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements se rapportant tant à l'occupation des lieux ainsi qu'à l'activité autorisée, et ce notamment en termes d'hygiène.

L'accueil du public devra répondre en tout point aux règles d'usage de la profession.

L'exploitation du Bar restaurant devra être en phase avec la proximité du centre sportif, du centre de bien être, de la zone de rafting et bien sûr en priorité avec l'activité et les évènements liés au tennis.

Le stockage des consommables ne pourra se faire à l'extérieur des locaux prévus à cet effet.

Rien ne devra être entreposé aux abords immédiats des locaux ou des espaces de circulation avoisinants.

Les livraisons de toute nature devront nécessairement avoir lieu le matin avant 10h.

Article 5.5 – Promotion, communication et animations

L'Occupant assure la promotion et la communication du Bar Restaurant. Dans ce cadre, l'Occupant soumet à la Commune ses propositions de supports et maquettes (communicationnel, publicitaire, promotionnel, …). Celles-ci ne devront en aucun cas porter atteinte à l'image de la Commune.

Outre les affichages prévus par la réglementation en vigueur, l'Occupant doit assurer l'information la plus complète possible de la clientèle. En particulier, doivent notamment être affichés le tableau des tarifs, les horaires d'ouverture et de fermeture, les règles de sécurité.

Il est précisé que toutes ces informations devront *a minima* être bilingue (français-anglais).

La création et la mise en place de la ou des signalétique(s) relative(s) au Bar Restaurant des Tennis, placée(s) à l'intérieur du bâtiment et/ou à l'extérieur de celui-ci, incombent à l'Occupant, après agrément préalable de la Commune.

Tout changement de dénomination du Bar Restaurant doit être soumis à l'accord préalable, exprès et écrit de la Commune.

L'Occupant devra informer la Commune des animations envisagées.

Les privatisations ponctuelles du Bar restaurant sont possibles, sous réserve de l'agrément préalable, exprès et écrit de la Commune. En cas de refus de la Commune, l'Occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité.

Article 5.6 – Développement durable

L'Occupant s'oblige à mettre en œuvre le principe du tri sélectif pour les déchets liés à son activité et s'engage à limiter, autant que faire se peut, l'empreinte écologique de son activité (économie d'énergie, limitation du gaspillage, utilisation de produits d'entretien respectueux de l'environnement, …).

L'Occupant s'oblige à utiliser dans la mesure du possible des produits locaux, issus de l'agriculture biologique et/ou respectueux de l'environnement et en faire la promotion.

Article 5.7 – Périodes et horaires d'ouverture du Bar Restaurant

L'Occupant s'engage à assurer l'ouverture des locaux et à réaliser les activités visées à l'article 1er selon le planning d'ouverture dont le détail figure en **Annexe 3**.

En tout état de cause, le Bar Restaurant doit nécessairement être ouvert :

- à l'année,
- en continue pour la période comprise entre le 21 juin et le 21 septembre.

En outre, les périodes d'ouverture du Bar Restaurant doivent s'adapter à la programmation évènementielle des Tennis. Dans ce cadre, le Bar Restaurant doit nécessairement être ouvert lors des compétitions de tennis.

Toute modification des horaires et périodes d'ouverture doit faire l'objet d'un accord préalable de la part de la Commune.

A l'issue des rencontres prévues à l'article 10 de la présente convention, et pour s'adapter aux besoins de l'activité et du développement du site, l'**Annexe 3** est susceptible d'évoluer.

ARTICLE 6 – CONDITIONS FINANCIERES

Article 6.1 – Redevance

La Commune met à disposition les installations mentionnées à l'article 1er, en contrepartie du paiement par l'Occupant d'une redevance annuelle.

Cette redevance sera composée :

- D'une part fixe de *[à compléter par le candidat]* euros, dont le montant sera annuellement révisé sur l'indice INSEE du coût de la construction. L'indice de référence à prendre en considération pour le calcul de l'actualisation est le dernier indice connu, soit *[à compléter en fin de procédure]*.

- D'une part variable correspondant à *[à compléter par le candidat]* % de son chiffre d'affaires.

Le versement de la part fixe de la redevance interviendra chaque année à la date anniversaire de signature de la convention.

Le versement de la redevance fixe sera dû dès la première année de la Convention.

Le versement de la part variable de la redevance interviendra en *[à compléter par le candidat]* de chaque année.

Le paiement de la redevance sera réalisé par virement bancaire.

La Redevance versée par le concessionnaire est entendue grevée de TVA.

Cette Redevance est due annuellement.

En cas de résiliation anticipée de la présente convention, et ce, dans l'ensemble des cas visés à l'article 9, la redevance due par l'Occupant sera calculée au *prorata temporis* de son occupation effective.

Remarque à l'attention du candidat :

Le candidat formulera une proposition en termes de montant de redevance.

Celle-ci devra nécessairement être composée :
- D'une part fixe, dont le montant ne saurait être inférieur à 48 000 euros,
- D'une part variable en fonction du chiffre d'affaires.

Le candidat indiquera le mois de versement de la part variable en fonction de la date de clôture de son exercice comptable.

Article 6.2 – Charges

L'Occupant prend à sa charge, pour l'ensemble du bâtiment, l'intégralité des frais relatifs à la consommation d'eau, d'électricité et de gaz.

Le bâtiment est équipé de sous-compteurs affectés aux différents espaces concernant la consommation en électricité et en gaz. Il reviendra à l'Occupant du Bar Restaurant de refacturer ces charges aux occupants des espaces « Proshop », « Association » et « Accueil ».

Article 6.3 – Impôts et taxes

L'Occupant prend à sa charge les taxes et redevances liées à l'exercice de son activité.

La Commune prend à sa charge les taxes et impôts fonciers relatifs au bâtiment. Elle n'appellera pas d'autres contributions financières auprès de l'occupant que la redevance déterminée dans la présente convention pour l'occupation des locaux.

ARTICLE 7 – INCESSIBILITE

La présente convention est consentie à titre personnel.

L'Occupant déclare être informé que, sauf autorisation expresse de la Commune :

- Il n'a pas qualité pour autoriser un tiers à occuper le domaine public ;
- Il ne peut accorder à des tiers des droits qui excèderaient ceux qui lui ont été consentis par la Commune, notamment en ce qui concerne la durée et la précarité de l'occupation ;
- La présente convention n'est ni cessible ni transmissible, directement ou indirectement, à qui que ce soit, sans l'accord préalable et écrit de la Commune.

En application de l'article L. 8222-6 du Code du travail, l'Occupant se doit de respecter les formalités mentionnées aux articles L. 8221-3 à L. 8221-5 du Code du travail.
L'Occupant est en mesure de justifier à tout moment du respect des dispositions légales et réglementaires prohibant le recours au travail dissimulé.

Sont interdits :

- La publicité, par quelque moyen que ce soit, tendant à favoriser, en toute connaissance de cause, le travail dissimulé.
- Le fait de recourir sciemment, directement ou par personne interposée, aux services de celui qui exerce un travail dissimulé, qu'il s'agisse de travail dissimulé par dissimulation d'activité ou d'emploi salarié.

L'utilisation des lieux par un tiers non autorisé traduit une inexécution des obligations contractuelles et peut entrainer une résiliation pour faute prononcée dans les conditions de l'article 9 de la présente convention.

ARTICLE 8 – ASSURANCES

La Commune de Chamonix Mont-Blanc, propriétaire, souscrit aux contrats d'assurance garantissant les immeubles contre les risques et responsabilités incombant au propriétaire.

L'Occupant s'engage quant à lui à souscrire les assurances nécessaires à l'utilisation des lieux (risques locatifs, responsabilité civile d'exploitation) et à l'exercice de son activité de bar et de restauration.

Il assure également les espaces partagés visés en article 5.1.

L'Occupant produit à la Commune les attestations correspondantes au plus tard une semaine avant la date d'ouverture effective du Bar Restaurant des Tennis.

ARTICLE 9 – RESILIATION

Article 9.1 – Résiliation unilatérale par la Commune

Du fait du caractère précaire et révocable de la présente convention, la Commune peut la résilier à tout moment pour un motif d'intérêt général.

Un préavis de six (6) mois devra être respecté, lequel devra être dûment notifié à l'Occupant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Du fait de cette résiliation, l'Occupant pourra prétendre au versement d'une indemnité exclusivement composée :

- D'une part, d'une somme correspondant au rachat à leur valeur nette comptable des biens renouvelés par l'Occupant (Annexe 2-A)

- D'autre part, d'une somme correspondant au rachat à leur valeur nette comptable des biens apportés par l'Occupant (inventaire 2-B), si ce dernier et la Commune le souhaitent.

Le règlement éventuel s'effectue à la libération des locaux par l'Occupant.

Article 9.2 – Résiliation unilatérale pour faute de l'Occupant

En cas d'inexécution par l'Occupant de ses obligations contractuelles, la présente convention pourra être résiliée par la Commune.

L'Occupant pourra prétendre au versement d'une indemnité exclusivement composée :

- D'une part, d'une somme correspondant au rachat à leur valeur nette comptable des biens renouvelés par l'Occupant (Annexe 2-A)

- D’autre part, d’une somme correspondant au rachat à leur valeur nette comptable des biens apportés par l’Occupant (inventaire 2-B), si ce dernier et la Commune le souhaitent.

Le règlement éventuel s’effectue à la libération des locaux par l’Occupant.

L’Occupant pourra notamment être déchu du bénéfice de la présente convention en cas de :

- fraude, malversation ou délit constaté par les juridictions compétentes, après une mise en demeure de quatorze (14) jours calendaires, restée infructueuse ;

- interruption totale de fonctionnement des activités prévues à l’article 1er pendant sept (7) jours calendaires, sauf en cas de force majeure, après une mise en demeure de trois (3) jours calendaires, restée infructueuse ;

- lorsque la sécurité est gravement compromise du fait de l’Occupant par des défauts d’entretien des équipements et matériels, après une mise en demeure de trois (3) jours calendaires, restée infructueuse ;

- cession non autorisée, totale ou partielle, de la présente convention, après une mise en demeure de quatorze (14) jours calendaires, restée infructueuse.

L’Occupant devra être en capacité, une semaine avant la date d’ouverture effective du Bar Restaurant des Tennis, de présenter à la Commune :

- Une preuve de son inscription au registre du commerce et sociétés (RCS),
- Une attestation de formation Hygiène et sécurité (HACCP),
- Son Permis d’exploitation,
- La preuve de la réalisation des formalités de transfert la licence IV communale,
- Les assurances requises pour ce type d’activité.

Article 9.3 – Fin anticipée de la convention

En cas d’accord amiable, les parties pourront mettre fin de façon anticipée à la présente convention, et ce, sans indemnité.

ARTICLE 10 – CONTROLE ET SUIVI DE LA CONVENTION

Les parties conviennent de se rencontrer deux (2) fois par an l’issue de chaque saison afin, d’une part, de réaliser un bilan sur les conditions d’exécution de la présente convention, et, d’autre part, en vue de fixer ses modalités de mise en œuvre pour la saison d’exploitation suivante ainsi que d’ajuster son mode de fonctionnement en tant que de besoin.

Le cas échéant, les décisions qui modifieront les conditions d’exécution de la convention donneront lieu à la passation d'un avenant.

Ces rencontres devront obligatoirement avoir lieu :

- à l'issue de la saison estivale, entre le 15 octobre et le 15 novembre
- à l'issue de la période hivernale, entre le 30 avril et le 31 mai

Préalablement à ces rencontres, l'Occupant devra fournir un compte rendu technique et financier de la saison écoulée ainsi que ses propositions pour la saison à venir.

Ces comptes rendus et propositions devront impérativement être transmis à la Commune au plus tard 15 jours avant la tenue des rencontres.

Ils devront *a minima* comporter les informations et documents suivants :

S'agissant du compte rendu sur **la saison écoulée** ;

- Un bilan financier comportant notamment le chiffre d'affaires et le résultat net réalisé,
- Une liste détaillée des différents travaux d'entretien/maintenance réalisés par l'Occupant,
- Une liste du matériel acquis ou renouvelé,
- Une analyse de la qualité du service de restauration,
- La liste des incidents survenus,
- Bilan qualitatif de l'exploitation du Bar Restaurant.

S'agissant des propositions pour **l'année à venir** ;

- Proposition en termes de carte et de tarifs du Bar Restaurant,
- Proposition en terme de jours et heures d'ouverture du Bar Restaurant,
- S'il y a lieu, les documents de communication qui seront produits pour la promotion de l'activité.

Au cours de ces rencontres, les parties :

- Examineront les dates d'ouverture et d'occupation des locaux pour la saison suivante.
- Examineront l'évolution de la carte et des tarifs dont le détail figure en **Annexe 4** (carte proposée par l'Occupant à la signature de la présente convention).

Étant précisé que la Commune demeure, en cas de désaccord entre les parties, décisionnaire final.

Les décisions et accords adoptés pour la saison suivante seront actés par un courrier officiel émanant de la Commune à destination de l'Occupant et, en tant que de besoin, par la modification des annexes de la présente convention.

L'Occupant transmettra en outre annuellement à la Commune, dès réception, son compte annuel de résultat de l'exploitation, lequel devra présenter une comptabilité analytique.

ARTICLE 11 – REGLEMENT DES LITIGES

Les contestations qui pourraient s'élever au sujet de la validité, de l'exécution, de l'interprétation ou de la résiliation de la présente convention relèveront de la compétence du tribunal administratif de Grenoble.

ANNEXES :

- Annexe 1 : Plans des locaux
- Annexe 2-A : Biens mis à disposition par la Commune
- Annexe 2-B : Biens apportés par l'Occupant
- Annexe 3 : Planning d'ouverture du Bar Restaurant des Tennis [*les propositions du candidat retenu seront reportées au sein de cette annexe en fin de procédure*]
- Annexe 4 : Carte et tarifs du bar et restaurant [*les propositions du candidat retenu seront reportées au sein de cette annexe en fin de procédure*]

Fait à Chamonix Mont-Blanc

Le

En deux (2) exemplaires originaux

Pour la Commune de Chamonix Mont-Blanc, Le Maire Eric FOURNIER	**L'Occupant,**
Signature	*Signature*