



# Sixt Fer-à-Cheval

COMMUNE DE SIXT-FER-A-CHEVAL

55 route de la Cascade du Rouget

74740 Sixt-Fer-à-Cheval

Tel : 04 50 34 44 25

Mél : [contact@mairie-sixtferacheval.fr](mailto:contact@mairie-sixtferacheval.fr)

**CHALET BAR RESTAURANT DU FER A CHEVAL**

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

## **ENTRE LES SOUSSIGNEES**

### **D'UNE PART**

1°) La COMMUNE DE SIXT-FER-A-CHEVAL, 55 Route de la Cascade du Rouget, Sixt-Fer-à-Cheval (74740), représentée par son Maire en exercice, Monsieur Stéphane BOUVET, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil municipal du 25 mai 2020.

Ci-après désignée « *La Commune* »,

**ET**

### **D'AUTRE PART**

2°) La SARL / SAS XXX inscrite au RCS de XXX sous le numéro XXX dont le siège social est XXX à XXX (000000) représentée par Madame / Monsieur XX, Gérant.

Ci-après désignée « *l'Exploitant* »

La Commune et l'Exploitant sont ci-après dénommés l'un ou l'autre, individuellement « *la Partie* », ou conjointement « *les Parties* ».

## TABLE DES MATIERES

Préambule .....	1
Chapitre 1. Dispositions générales .....	3
Article 1. Objet du contrat.....	3
Article 2. Nature du contrat.....	3
Article 3. Affectation du domaine public.....	3
Article 4. Précisions concernant le fonds de commerce susceptible d'être exploité sur le domaine public .....	5
Article 5. Durée du contrat.....	6
Article 6. Exploitation personnelle.....	7
Article 7. Cession.....	7
Article 8. Sous-occupation.....	8
Chapitre 2. Locaux, installations mis à disposition.....	9
Article 9. Accès et stationnement sur le site du Fer à Cheval.....	9
Article 10. Désignation des biens mis à disposition .....	9
Article 11. Etat des lieux d'entrée .....	11
Article 12. Inventaire et état des biens mis à disposition .....	11
Chapitre 3. Conditions d'exploitation des locaux et installations.....	12
Article 13. Modalités générales d'utilisation des locaux et installations .....	12
Article 14. Entretien, renouvellement et amélioration .....	14
Article 15. Sécurité – Hygiène .....	16
Article 16. Publicité, affichage, communication et promotion.....	18
Article 17. Contrats avec les tiers .....	18
Article 18. Personnels.....	18
Chapitre 4. Stipulations financières et fiscales.....	19
Article 19. Tarifs des activités principales et accessoires .....	19
Article 20. Redevance d'occupation domaniale .....	19
Article 21. Impôts, taxes et contribution .....	20
Chapitre 5. Contrôle des conditions d'exécution de la convention .....	20
Article 22. Obligation générale d'information .....	20
Article 23. Obligation d'information à caractère financier.....	21
Chapitre 6. Responsabilité - Assurance .....	21
Article 24. Responsabilité .....	21
Article 25. Obligation d'assurance .....	22
Chapitre 7. Conséquences de la fin du contrat .....	23
Article 26. Remise de documents.....	23
Article 27. Restitution, état des lieux.....	23

Article 28.	Sort des biens au terme de la convention.....	23
Chapitre 8.	Résiliation -----	24
Article 29.	Résiliation anticipée.....	24
Chapitre 9.	Sanctions -----	25
Article 30.	Sanctions pécuniaires : pénalités .....	25
Article 31.	Sanction coercitive : mise en régie provisoire.....	25
Chapitre 10.	Règlement des différends -----	26
Annexes	-----	27

PROJET

## PREAMBULE

### **Il est, préalablement, exposé ce qui suit :**

La Commune est propriétaire d'un bâtiment à usage commercial dénommé « *Chalet du Cirque du Fer à Cheval* » situé au lieu-dit « *Le Fer à Cheval* » comprenant une partie « *Restaurant — Bar — Brasserie* » ainsi qu'une partie « *Vente de Souvenirs* ».

Le site naturel du « *Cirque du Fer à Cheval* » est le site le plus fréquenté de la Haute Vallée du Giffre. Il a été classé au titre de la loi de 1930 sur la protection des Monuments naturels et des Sites et a fait l'objet d'une procédure de réhabilitation dans le cadre d'une Opération Grand Site. Cette politique dédiée aux sites touristiques majeurs est initiée et encouragée par le Ministère de l'écologie et du développement durable.

Ce bâtiment, implanté sur le domaine public communal, contribue très largement à l'accueil de visiteurs sur le Cirque du Fer à Cheval. La Commune a donc souhaité confier l'exploitation de cet équipement à un professionnel de la restauration et des métiers du tourisme.

L'autorisation d'occupation du domaine public permettant à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, la Commune a organisé une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

### **Publicité et mise en concurrence :**

A cet effet, un avis d'appel public à la concurrence a été publié le 12 novembre 2020 dans le journal d'annonces légales « *Le messager* », sur le site internet de la Commune et sur le site internet « *l'hôtellerie-Restauration* ».

Les documents de la consultation étaient en accès libre sur le site internet de la Commune le 13 novembre 2020.

Le délai de remise des candidatures et des offres était fixé au 18 décembre 2020 à 12h00.

Suite à cette publication, la Commune a reçu un XXX pli(s), par voie électronique.

Après analyse, l'offre de la société XXX s'est avérée être l'offre économiquement et techniquement la plus avantageuse au regard des critères de sélection qui avait été définis par la Commune.

**Avis de France Domaine :**

La Commune a consulté le Directeur départemental des finances publiques sur le montant de la redevance envisagée via la procédure de saisine mail le XX novembre 2020, transmis à l'adresse suivante : **dominique.gindre@dgfip.finances.gouv.fr** – Confirmation de réception reçue le XXXX

Le Directeur départemental a donné suite / n'a pas donné suite...

La présente convention détermine l'ensemble des clauses et conditions d'exploitation des lieux.

**Ceci exposé, les Parties sont convenues de ce qui suit :**

PROJET

## Chapitre 1. DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1. Objet du contrat

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Exploitant est autorisé, dans le respect des stipulations du présent contrat, à occuper le domaine public et à exploiter le « *Restaurant— Bar— Brasserie* » ainsi qu'un espace de « *Vente de Souvenirs* » selon un projet économique qu'il a librement défini.

### Article 2. Nature du contrat

Le contrat est une convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels régie par les articles L. 2122-1 et R. 2122-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

Les biens mis à disposition dans le cadre de la présente convention faisant partie du domaine public communal, l'Exploitant ne peut se prévaloir d'un droit à la propriété commerciale, au sens de la législation sur les baux commerciaux (décret n°53-960 du 30 septembre 1953). Sont également inapplicables toutes les dispositions législatives spéciales régissant les locations à usage d'habitation ou à usage professionnel (loi n 48-1360 du 1<sup>er</sup> octobre 1948) et les locations gérances des fonds de commerce et des établissements artisanaux (loi n°56-277 du 20 mars 1956).

La présente convention ne donne en particulier aucun droit au maintien dans les lieux et/ou aucun autre droit après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit.

Les parties considèrent l'ensemble des stipulations précédentes comme déterminantes de leur engagement sans lequel il n'aurait jamais été conclu.

### Article 3. Affectation du domaine public

Le projet commercial de l'Exploitant est annexé à la présente, il s'exerce en tenant compte du caractère remarquable du site naturel du « *Cirque du Fer à Cheval* » et dans le respect de l'affectation du domaine public précisée aux articles suivants **[ANNEXE A : Proposition commerciale]**.

L'Exploitant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que les activités ci-après listées sans une autorisation préalable écrite de la Commune.

#### 3.1. Activités principales exercées au sein du Chalet du Fer à Cheval

A titre principal, l'Exploitant est autorisé à développer des activités de Restaurant Bar Brasserie qui s'exerceront en salle ou en terrasse.

A titre indicatif, l'Exploitant du Chalet du Fer à Cheval peut proposer :

- De la restauration traditionnelle, Française ou de terroir ;
- Un bar, brasserie avec délivrance de boissons seules ;

L'Exploitant pourra en outre exercer les activités de crêperie, salon de thé, snack, paniers pique-nique à emporter.

**Description du projet de restauration du candidat :**

→Souhait d'un engagement du candidat en faveur d'une gastronomie traditionnelle des Pays de Savoie pour le restaurant ;

→Exemple de carte pour le restaurant et le snack ;

→Souhait d'un engagement du candidat en faveur d'un approvisionnement en produits de fabrication artisanale régionale et ou de culture locale pour le restaurant et, le cas échéant, pour le snack ;

→Souhait d'un engagement du candidat en faveur d'un service continu du midi jusqu'au soir pour le restaurant ou, à tout le moins, plus étendu que la seule plage 12h00 / 14h00 ;

→Proposition d'agencement des lieux ;

**Ce point sera finalisé dans le cadre du contrat définitif**

L'Exploitant est tenu de mettre en œuvre le projet de restauration sur lequel il s'est engagé. A défaut, il s'expose à ce que celle-ci soit résiliée dans les conditions de l'article 29.2 du présent contrat.

L'Exploitant est seul responsable de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la création et l'exercice des activités.

Le financement et la réalisation des éventuels aménagements, au sens des stipulations de l'article 14.3 de la présente convention, sont à la charge et sous la responsabilité exclusive de l'Exploitant.

### **3.2. Activités annexes exercées au sein du Chalet du Fer à Cheval**

La vente de souvenirs est autorisée.

L'Exploitant peut également, dans le respect des réglementations en vigueur, organiser, exploiter et développer dans l'enceinte de l'établissement :

- La vente de souvenirs, d'objets, de produits, de produits alimentaires, notamment issus de la région,
- La vente de produits divers en rapport avec la randonnée (cartes détaillées, guides de randonnées, plans...) ;

**Description du projet économique du candidat :**

**→Exemple d'articles et de produits proposés ;**

**→Souhait d'un engagement du candidat en faveur d'articles et produits de fabrication artisanale régionale et/ou de culture locale ;**

**Ce point sera finalisé dans le cadre du contrat définitif**

L'Exploitant est tenu de mettre en œuvre le projet de vente de souvenirs sur lequel il s'est engagé. A défaut, il s'expose à ce que celle-ci soit résiliée dans les conditions de l'article 29.2 du présent contrat.

L'Exploitant fait est seul responsable de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la création et l'exercice des activités.

Le financement et la réalisation des éventuels aménagements, au sens des stipulations de l'article 14.3 de la présente convention, sont à la charge et sous la responsabilité exclusive de l'Exploitant.

**Article 4. Précisions concernant le fonds de commerce susceptible d'être exploité sur le domaine public**

Il est rappelé que le titre d'occupation consenti est précaire, révocable et exclusif de tout bail commercial, quand bien même un fonds de commerce aurait vocation à être exploité par l'Occupant.

Ceci étant précisé, sous réserve de l'existence d'une clientèle propre, l'Occupant sera autorisé à développer et exploiter un fonds de commerce uniquement pour les activités suivantes :

- Un Restaurant - Bar - Brasserie qui comprend le nom commercial et l'enseigne, la clientèle et l'achalandage attachés
- Un magasin de Vente de souvenirs et objets de fabrication régionale, y compris produits alimentaires du pays qui comprend le nom commercial et l'enseigne, la clientèle et l'achalandage attachés.

Les seuls noms commerciaux et enseignes possibles seront :

- Chalet Restaurant du Cirque du Fer à Cheval ;
- Restaurant - Bar - Brasserie
- Souvenirs.

L'Exploitant devra conserver au fonds de commerce sa destination et son genre de commerce. A ce titre, il lui est notamment interdit de :

- Développer une activité de bar dansant ou de discothèque ;

- Mettre à disposition du public des machines automatiques de distribution de boissons ou de friandises
- Mettre à disposition du public des flippers, babyfoot, jukebox, billards et jeux d'arcade.

L'Exploitant ne pourra en transférer le siège en d'autres locaux que ceux où il est actuellement exploité sans le consentement express et par écrit de la Commune ; il ne pourra de même et sans le consentement de la Commune modifier l'enseigne, le nom commercial ou le mode d'exploitation dudit fonds.

Tout changement d'affectation ou toute utilisation différente, même provisoire, sans l'accord préalable écrit de la Commune entraînera le retrait automatique du présent contrat et l'obligation pour l'Exploitant de procéder à la remise en état des locaux.

La Commune pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment, la réalisation des travaux, les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

Pour les besoins de l'exploitation du restaurant – Bar - Brasserie, la licence IV, délivrée par l'administration des contributions indirectes à la Commune est mise à disposition de l'Exploitant dans le cadre de la présente convention. L'Exploitant ne saurait donc devenir propriétaire de la licence IV qui est seulement mise à sa disposition.

Pour les besoins de cette mise à disposition l'Exploitant se charge d'accomplir la déclaration de mutation pour faire transférer en son nom ladite licence IV lors l'entrée en vigueur de la présente convention puis sur le nom de son successeur en cas de cession du fonds ou au terme de la convention qu'il soit normal ou anticipé notamment pour non-exécution des obligations contractuelles.

## Article 5. Durée du contrat

La présente convention entre en vigueur à compter de sa signature intervenant au mois de mars 2021.

La présente convention est conclue pour une première période allant jusqu'au 30 septembre 2025 inclus. Elle pourra être prolongée, selon les modalités décrites ci-après, pour une seconde période allant jusqu'au 30 septembre 2029 inclus.

L'exploitation 2021 démarrera le plus rapidement possible et au plus tard le 15 juin après les travaux d'isolation, de mises aux normes et d'aménagement de la mezzanine que la Commune doit réaliser.

Concernant le renouvellement prévu au contrat, la Commune et l'Exploitant devront tous deux faire part de leur décision 6 mois avant arrivée à échéance de la convention. Cette décision sera transmise par lettre recommandée avec accusé réception à l'autre partie. La Commune sera tenue de répondre à la demande de renouvellement de l'Exploitant dans un délai de deux mois. Passé ce délai et en l'absence de réponse, la Commune sera réputée avoir refusé le renouvellement.

L'absence de manifestation par l'une ou l'autre des parties aux échéances convenues équivaut à une décision de ne pas renouveler la convention.

En aucun cas, la présente convention ne pourra faire l'objet d'une prolongation par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée de la convention, l'Exploitant ne peut en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

## Article 6. Exploitation personnelle

La convention d'occupation domaniale étant consentie à titre *intuitu personae*, l'Exploitant est tenu d'exploiter personnellement les activités objet du présent contrat.

Les opérations matérielles de gestion pourront faire l'objet de contrats particuliers de la part de l'Exploitant sans que ce contrat emporte transfert de la responsabilité.

L'Exploitant reste seul responsable à l'égard de la Commune du respect des exigences posées par la présente convention.

## Article 7. Cession

Par cession de contrat, on entend tout remplacement de l'Exploitant par un tiers au contrat, en cours d'exécution.

Il en va ainsi de toute transmission de patrimoine ou de cession d'actifs, notamment par scission ou fusion, qui entraîne un changement de la personnalité morale de l'Exploitant.

La cession du contrat doit s'entendre comme la reprise pure et simple par le cessionnaire, de l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat initial. Elle ne saurait être assortie d'une remise en cause des éléments essentiels du contrat initial tels que, sa durée, la redevance, la nature des activités autorisées ou obligations de l'Exploitant.

La cession de la convention ne peut se faire qu'avec **l'accord préalable et écrit** de la Commune qui vérifiera, notamment, si le cessionnaire présente bien toutes les garanties professionnelles et financières pour assurer la gestion de l'établissement, ainsi que son aptitude à respecter les obligations contractuelles. Les renseignements demandés seront les mêmes que ceux qui ont été exigés des candidats à la présente convention.

La Commune disposera, pour se prononcer, d'un délai maximum de trois (3) mois, à compter de la réception de la demande d'agrément de cession qui devra être formulée par l'Exploitant par lettre recommandée avec accusé de réception, et contenir toutes les justifications nécessaires

En cas de refus de la Commune d'agréer le cessionnaire pour un motif ci-dessus évoqué, la Commune pourra mettre l'Exploitant en demeure de lui proposer un autre remplaçant dans un délai de trente jours calendaires.

Passé ce délai ou en cas de nouveau refus motivé de la Commune, le contrat sera poursuivi aux conditions antérieures avec l'Exploitant.

L'Exploitant ne pourra se prévaloir d'aucune acceptation tacite.

A défaut d'avoir obtenu cet agrément, la présente convention sera résiliée de plein droit, conformément à l'article 29-2 du présent contrat.

## Article 8. Sous-occupation

L'Exploitant pourra autoriser un tiers dénommé « Sous-Occupant » à occuper une partie des parcelles mises à sa disposition ainsi que les ouvrages et installations s'y trouvant implantés. Cette convention de sous-occupation ne peut en aucun cas revêtir la forme d'un bail commercial.

Dans cette hypothèse, il devra obtenir préalablement, par écrit, l'agrément de la Commune quant au Sous-Occupant proposé et à la nature de l'activité qui sera exercée par ce dernier sur le domaine public.

A défaut d'avoir obtenu cet agrément, la présente convention sera résiliée de plein droit, conformément à l'article 29-2 du présent contrat.

Si elle est dûment autorisée, cette sous-occupation ne pourra, en tout état de cause, conférer au Sous-Occupant plus de droits que ceux résultants du présent contrat.

L'Exploitant s'oblige, par ailleurs, à communiquer au Sous-Occupant l'ensemble des conditions d'occupation mentionnées dans le présent contrat, susceptibles de l'intéresser.

Un exemplaire de la convention intervenue entre l'Exploitant et le Sous-Occupant devra impérativement être remis à la Commune dans le mois suivant sa signature.

Une fois la sous-occupation agréée, l'Exploitant demeure personnellement responsable à l'égard de la Commune de l'exécution de toutes les conditions du présent contrat.

Le Sous-Occupant ne pourra en outre réclamer au propriétaire aucune indemnité pour quelque cause que ce soit et notamment en cas de retrait par le propriétaire du présent contrat.

A la conclusion de l'agrément la Commune peut-elle limiter la durée de la sous occupation et préciser qu'elle pourra être renouvelée

## **Chapitre 2. LOCAUX, INSTALLATIONS MIS A DISPOSITION**

### **Article 9. Accès et stationnement sur le site du Fer à Cheval**

L'attention de l'Exploitant est attirée sur le fait que la route départementale RD 907 menant au site du Fer à Cheval est déneigée et entretenue sous la responsabilité exclusive du Département de Haute Savoie.

Par conséquent, le site peut, de manière ponctuelle, ne pas être accessible du fait des conditions météorologiques.

L'Exploitant déclare être parfaitement informé de ce qui précède et, en conséquence, il renonce expressément à se prévaloir des conditions météorologiques pour échapper à l'une de ses obligations contractuelles ou rechercher la responsabilité de la Commune sur un quelconque fondement.

Le stationnement au site du Fer à cheval est, par ailleurs, réglementé.

Les zones de stationnement pour l'accès au site se situent à l'aval du restaurant.

Un parking destiné aux personnes à mobilité réduite est situé à l'arrière du restaurant.

Les bus et cars touristiques peuvent effectuer une dépose de leurs clients aux zones dédiées.

Pour l'exploitation du chalet bar restaurant, deux (2) véhicules de l'Exploitant et son personnel peuvent, accéder en véhicule à l'établissement. Les emplacements seront matérialisés aux plans annexés.

Les autres véhicules stationneront sur les parkings du site situés en aval du restaurant.

### **Article 10. Désignation des biens mis à disposition**

La Commune de SIXT FER A CHEVAL est propriétaire de l'établissement, édifié au début des années 1970, dénommé Chalet Restaurant du fer à cheval **[ANNEXE B – Plans de l'établissement]**.

Pour son exploitation, elle met à la disposition de l'Exploitant les locaux suivants.

#### **Le niveau R-1 de l'immeuble comprenant :**

- Des sanitaires et vestiaires à usage du personnel ;
- Les locaux réservés à la chaudière ;
- Trois (3) pièces de stockage pour une superficie totale d'environ 36 m<sup>2</sup> ;
- 
- Une salle hors sac et des toilettes accessibles au public.

La salle hors sac et les toilettes devront demeurer accessibles, en journée, durant toutes les périodes d'ouverture de l'établissement. L'Exploitant prendra en charge leur ouverture et fermeture quotidienne ainsi que leur entretien durant les périodes d'ouverture de l'établissement. En période de fermeture de l'établissement l'Exploitant ne pourra s'opposer à toute décision de la commune de laisser libre accès aux toilettes et à la salle hors sac situées au niveau inférieur. Dans ce cas la commune assurera les opérations d'ouverture et fermeture ainsi que l'entretien des locaux.

**L'attention des candidats est attirée sur le fait que la commune conservera la jouissance de la grande salle située au R-1.**

**Le rez-de-chaussée comprenant :**

- L'espace bar d'une superficie d'environ 80 m<sup>2</sup>, une terrasse couverte pour l'accès à celui-ci, une réserve de 8 m<sup>2</sup>, un espace boutique d'environ 38 m<sup>2</sup> ;
- La salle de restaurant d'une superficie de 83 m<sup>2</sup> comprenant un escalier d'accès à la mezzanine, les toilettes PMR de l'établissement d'une superficie de 21 m<sup>2</sup> ;
- La cuisine d'une superficie de 47 m<sup>2</sup>, une zone de lavage de 14 m<sup>2</sup>, une réserve de 8 m<sup>2</sup> et un vestibule de 7 m<sup>2</sup>.

**Premier étage :**

- Une mezzanine d'environ 66 m<sup>2</sup> accessible depuis la salle de restaurant,
- Une partie privative accessible depuis l'escalier de service.

La partie privative du premier étage pourra être mise à disposition de l'Exploitant pour y aménager un bureau ou une salle de repos pour son personnel.

**Le candidat indique dans son projet d'exploitation s'il entend faire usage de cette partie privative.**

**Ce point sera finalisé dans le cadre du contrat définitif**

En cours d'exécution la partie privative du premier étage pourra également être mise à disposition de l'Exploitant pour usage commercial ou à des fins d'hébergement.

L'usage commercial ou à des fins d'hébergement de la partie privative ne pourra s'envisager qu'avec l'accord express de la commune et après conclusion d'un avenant prévoyant la révision de la redevance pour tenir compte de la plus grande surface ainsi mise à disposition de l'Exploitant.

En toute hypothèse, des travaux de mise aux normes des installations électriques devront être programmés et financés par la Commune pour ce que premier étage puisse être utilisé par l'Exploitant.

## **Une terrasse extérieure :**

La terrasse comportant une partie aménagée d'une superficie de 200m<sup>2</sup> environ, en façade principale du bâtiment et une partie non aménagée d'une superficie d'environ 100 m<sup>2</sup>

L'occupation sera strictement limitée aux biens énumérés ci-dessus. L'Exploitant ne pourra placer aucun équipement en dehors de l'emprise des biens qui seront mis à disposition.

## **Article 11. Etat des lieux d'entrée**

Lors de la prise de possession des locaux une visite sera organisée en vue de dresser un état des lieux contradictoire des installations mises à disposition de l'Exploitant.

Un procès-verbal d'état des lieux sera établi à l'issue de la visite à l'initiative de la Commune, celui-ci est signé par les parties puis annexé à la présente convention. **[ANNEXE C – Etat des lieux d'entrée].**

En acceptant ce procès-verbal, l'Exploitant est réputé avoir une connaissance parfaite des lieux des installations et des équipements qui lui sont mis à sa disposition. En conséquence, l'Exploitant ne pourra élever aucune réclamation, ni former aucun recours contre la Commune en raison de la situation des lieux des installations et des équipements.

L'Exploitant déclare parfaitement connaître l'établissement pour l'avoir vu et visité.

## **Article 12. Inventaire et état des biens mis à disposition**

La Commune peut fournir à l'Exploitant biens et matériels décrits en annexe D1 et D2.

S'il souhaite en faire usage, les biens et matériels décrits en annexe D1 seront mis à disposition de l'Exploitant qui fera son affaire du remplacement périodique des accessoires et consommables liés à l'entretien normal.

Pour ce faire il prendra en charge les réparations des matériels mis à sa disposition conformément à la réglementation en vigueur, présente et à venir, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

Il est personnellement chargé de l'obtention de toutes les autorisations et de l'accomplissement de toutes les formalités requises à cet effet.

La Commune assurera le renouvellement ou le remplacement des biens de l'annexe D1 lorsqu'ils arriveront en fin de vie, sous réserve d'une bonne utilisation des biens mis à disposition et hors détérioration prématurée liée à une mauvaise utilisation des biens. Ils resteront propriétés de la Commune.

S'il souhaite en faire usage, les biens et matériels décrits en annexe D2 seront mis à disposition de l'Exploitant et renouvelés par ses soins, si besoin, en cours d'exploitation. Ils resteront propriétés de la Commune.

S'il ne souhaite pas en faire usage, les biens et matériels décrits aux annexes D1 et D2 seront retirés de l'exploitation.

En toute hypothèse, un dépôt de garantie de 4 000 € sera demandé par la Commune à l'Exploitant préalablement à la mise à disposition des biens inventoriés en annexe D. Le dépôt de garantie est non productif d'intérêt. Il sera restitué en fin de contrat, selon l'inventaire établi au départ de l'Exploitant comme vu ci-dessus.

En fin de contrat la Commune pourra, si elle le souhaite, acquérir les autres biens amenés par l'Exploitant aux conditions négociées entre les parties.

### **Chapitre 3. CONDITIONS D'EXPLOITATION DES LOCAUX ET INSTALLATIONS**

#### **Article 13. Modalités générales d'utilisation des locaux et installations**

L'Exploitant exploite et gère les installations du Restaurant Bar Brasserie du Fer à Cheval et les diverses activités rattachées à ses risques et périls, dans le respect de la destination du domaine public, des réglementations en vigueur et conformément aux objectifs poursuivis par la Commune.

##### **13.1. Exploitation commerciale des installations mises à disposition**

L'Exploitant s'engage à mettre en œuvre tout le nécessaire au bon déroulement de l'accueil des clients, de leur restauration et de la satisfaction de leurs attentes conformément à la présente convention.

L'Exploitant fait son affaire des éventuelles réclamations qui seraient formulées par ses clients.

Outre les obligations générales de fonctionnement telles que définies ci-avant, l'Exploitant est soumis au respect des règles spécifiques ci-après décrites.

##### ***Ouverture de l'établissement***

Dans le but d'assurer la valorisation économique du domaine public, l'Exploitant est tenu d'ouvrir et de faire fonctionner normalement l'établissement durant les périodes suivantes :

- Du 15 juin au 15 septembre : 7 jours sur 7 ;
- Durant les vacances scolaires de Noël et Février : 7 jours sur 7 ;
- Entre les vacances de Noël et celles de Février : 4 jours / semaine ;
- Période courant du 1<sup>er</sup> mai au 15 juin : le weekend, les ponts et jours fériés ;
- Période courant du 15 au 30 septembre : le weekend.

Pour les autres périodes, l'Exploitant est libre de faire fonctionner l'établissement comme il le souhaite.

A noter que le « fonctionnement normal » correspond, à minima, à une ouverture de l'établissement le matin jusqu'à la fin d'après-midi, avec possibilité de déjeuner le midi.

Hors les périodes de fermeture nécessaires à l'entretien et la maintenance qui devront être programmées en dehors des dates énoncées ci-dessus et communiquées pour information à la Commune, l'Exploitant devra signifier sans délai et par écrit à la Commune toute interruption dans l'exploitation de l'établissement, en indiquant sa durée, les causes de l'interruption, le délai de rétablissement des activités et les mesures mises en œuvre pour assurer le rétablissement de l'exploitation.

### ***Mise à disposition de l'établissement au bénéfice de la Commune***

A titre exceptionnel et dans la limite de deux manifestations par an, la Commune se réserve le droit de solliciter l'ouverture de l'établissement.

L'Exploitant pourra, à sa convenance :

- Soit assurer la prestation sollicitée par la Commune avec rémunération à son profit ;
- Soit mettre à disposition les locaux, à charge pour la Commune d'organiser la prestation. Dans ce cas, l'Exploitant établira un devis préalable détaillant la nature et le montant des frais de fonctionnement de toute sorte engendrés par cette utilisation.

Sur la base du devis accepté, la Commune remboursera à l'Exploitant, pour les manifestations qu'elle organise, les frais de fonctionnement réellement engagés et liés à cette utilisation, sur présentation par celui-ci d'une facture.

### **13.2. Exploitation technique des installations mises à disposition**

L'exploitation technique de toutes les installations et équipements loués comprend notamment les prestations suivantes :

- L'entretien et les réparations courantes ;
- La maintenance des équipements mis à disposition.

Les factures auxquelles donnent lieu les opérations d'entretien et de maintenance ou les contrats qui peuvent être conclus par l'Exploitant pour réaliser lesdites opérations, sont communiquées à la Commune selon les modalités fixées à l'article 23 de la présente convention.

Il doit également le maintenir en situation de satisfaire les besoins des clients.

L'Exploitant prend sous sa responsabilité, les mesures d'exploitation qui s'imposent pour assurer la sécurité et le bon fonctionnement des ouvrages et équipements loués, grâce à une surveillance régulière et systématique.

Tout fluide nécessaire au fonctionnement des installations de l'Exploitant, le branchement électrique ainsi que le branchement d'une ou plusieurs lignes téléphoniques seront prises en charge par l'Exploitant qui souscrira tous les abonnements auprès des prestataires concernés.

La Commune autorise l'Exploitant à effectuer les branchements correspondants, à ses frais exclusifs.

En cas d'arrêt ou de suspension du fonctionnement, l'Exploitant n'est exonéré de sa responsabilité à l'égard de la Commune que dans les hypothèses suivantes dont il lui appartient de rapporter la preuve matérielle :

- Destruction totale des ouvrages ;
- Évènement présentant toutes les caractéristiques de la force majeure.

## Article 14. Entretien, renouvellement et amélioration

### 14.1. Obligations générales de la Commune

La Commune, en tant que propriétaire des constructions, prend à sa charge les investissements liés au maintien du clos et du couvert, incombant au propriétaire selon l'article 606 du code civil, y compris ceux concernant les ravalements extérieurs.

La Commune prend également à sa charge les travaux de mises aux normes réglementaires et ceux liés à la sécurité qui impliquent le renouvellement complet ou l'amélioration de l'équipement ou de l'installation considéré et qui dépassent, en conséquence, la simple maintenance que doit assurer l'Exploitant en application des articles 13.2 et 14.2 de la présente convention.

La Commune s'engage à assumer le financement et la conduite de ces travaux.

Pour satisfaire aux obligations de la Commune, les services compétents de celle-ci procéderont autant que nécessaire à des visites globales ou partielles de l'équipement afin de déterminer un programme de grosses réparations et de renouvellement des ouvrages.

La Commune assurera la mise en œuvre de ce programme de travaux suivant un calendrier prévisionnel de réalisation arrêté en accord avec l'Exploitant.

L'Exploitant supportera, sans y apporter d'obstacle et sans pouvoir ne réclamer aucune indemnité pour préjudice autre que matériel, les travaux d'intérêt général entrepris par la Commune et nécessaires à l'immeuble.

### 14.2. Obligations générales de l'Exploitant

L'Exploitant s'engage à assurer le bon fonctionnement et la qualité des services, et veille à ne rien faire qui puisse entraîner la dépréciation, la diminution de la qualité, l'interruption ou la cessation d'exploitation de l'établissement.

Pour ce faire et tel que précisé à l'article 13.2, il a la charge de l'entretien, de la maintenance des installations, matériels et des biens mis à sa disposition dans le cadre de la présente convention.

Sans prétendre à l'exhaustivité, l'Exploitant doit entretenir conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation :

- Le gros matériel de cuisine ;
- La chaudière du chalet ;
- L'éclairage intérieur et extérieur des locaux loués ;
- Les équipements spécifiques tels que climatisation, réfrigération, aspiration, aération, ventilation ;
- Les conduits d'évacuations (fumées, eaux usées, fosse septique, bac à graisse, etc...) ;
- Les installations électriques et téléphoniques.

L'Exploitant prend également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres. Il supportera les frais des réparations ou dégâts de toutes espèces causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il assurera le nettoyage des abords extérieurs de l'établissement et ne stockera aucun matériel ou véhicule aux abords du bâtiment à l'exception des véhicules autorisés à l'article 9 de la présente convention

### **14.3. Aménagements - Améliorations - Travaux neufs**

Le financement et la réalisation des éventuels aménagements de l'espace mis à disposition sont à la charge et sous la responsabilité exclusive de l'Exploitant.

Par aménagements on entend toutes les hypothèses où l'Exploitant ne fait qu'apporter une utilisation plus rationnelle des lieux loués, lorsqu'aucun percement n'est effectué, lorsque la distribution des pièces n'est pas modifiée, lorsque les cloisons, portes ou séparations ne sont pas touchées. Ces aménagements ne sont pas soumis à l'accord-préalable de la Commune.

A l'inverse, l'Exploitant ne peut apporter de modification à la structure et à la configuration des locaux loués sans l'accord préalable écrit de la Commune. En outre, toute modification se fera dans le respect des prescriptions réglementaires prévues par les circulaires et instructions en vigueur, en particulier sur le plan de la sécurité.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par l'Exploitant, même avec l'autorisation de la Commune, resteront propriétés de cette dernière, sans indemnité.

Sauf accord contraire, la Commune ne pourra exiger en fin de convention la remise du bien loué dans son état primitif aux frais de l'Exploitant, en ce qui concerne les travaux qu'elle aura expressément autorisés.

#### **14.4. Contrôle des obligations de l'Exploitant - Exécution d'office**

D'une manière générale la Commune dispose d'une faculté permanente de contrôle :

- De l'état des installations et équipements servant de supports à l'exploitation des lieux ;
- Des travaux portant sur ces biens.

Pour cela, l'Exploitant rend possible en permanence et sans aucune interruption pour quelque motif que ce soit, l'accès des services de la Commune à l'établissement.

Dès lors qu'elle le jugera opportun, la Commune pourra effectuer avec l'Exploitant une visite technique complète et détaillée de l'ensemble de l'équipement et de ses installations techniques, afin de s'assurer, notamment, de la qualité des prestations d'entretien.

Les articles 14.1, 14.2, 14.5 et 15 précisent la répartition entre la Commune et l'Exploitant des travaux respectivement pris en charge par chacun. En cas de désaccord entre les parties sur l'interprétation de cette répartition, la procédure amiable indiquée au chapitre 10 serait alors appliquée.

En cas de non-respect des obligations d'entretien, de maintenance mises à la charge de l'Exploitant, la Commune pourra se substituer à celui-ci et faire procéder, aux frais et risques de ce dernier, à l'exécution d'office des travaux nécessaires en cas d'échec de la procédure amiable prévue au chapitre 10.

#### **14.5. Etat des biens à l'issue de la convention**

A l'expiration de la convention, soit à échéance du contrat, soit de façon anticipée et définitive, quelle qu'en soit la raison, l'équipement doit être remis par l'Exploitant en bon état de fonctionnement, d'entretien et de propreté.

Les éventuels travaux de remise en état constatés au terme de l'inventaire de fin de convention et non effectués au titre des obligations du présent cahier des charges, resteront à la charge de l'Exploitant.

### **Article 15. Sécurité – Hygiène**

#### **15.1. Dispositions générales**

L'Exploitant prend, au quotidien, les dispositions appropriées pour assurer la sécurité des personnes.

L'Exploitant est responsable de la mise en œuvre et du respect des dispositions légales et réglementaires d'hygiène et de sécurité, actuellement en vigueur et à venir, qui régissent la catégorie ou les catégories d'établissement recevant du public (ERP) à laquelle ou auxquelles appartiennent les installations mises à sa disposition.

Plus généralement, l'utilisation des installations doit s'effectuer dans le respect des dispositions légales et réglementaires d'hygiène et de sécurité applicables aux installations eu égard à leur destination et à leur fréquentation par du public, notamment celles relatives à la protection contre l'incendie définies aux articles R.121.1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque l'Exploitant est informé, suite au contrôle d'un organisme d'audit mandaté par ses soins, ou au contrôle des services de l'Etat, que la poursuite de l'exploitation de l'activité nécessite la réalisation de travaux de mise aux normes ou de sécurité dont la réalisation incombe à la Commune en application de l'article 14.1 de la présente convention alors celui-ci s'engage à prendre attache, sans délai, avec la Commune pour déterminer ensemble le programme de travaux nécessaire et le prévisionnel de leur réalisation.

### **15.2. Commission de sécurité**

En cas d'urgence ou de besoin, sous sa responsabilité, l'Exploitant sollicitera le passage de la Commission et en informera la Commune par écrit (courrier, télécopie ou courrier électronique).

### **15.3. Registre de sécurité**

L'Exploitant consigne sur un registre spécifique, dit registre de sécurité, les renseignements réglementaires et ceux indispensables à la bonne marche du service de sécurité.

Ce registre, régulièrement mis à jour, est tenu à la disposition de la commission de sécurité et de la Commune sur simple demande.

### **15.4. Nuisances sonores, pollutions ou autres troubles**

L'Exploitant s'oblige à prendre toutes les dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage toute nuisance sonore ou autre, toute pollution, le tout de telle sorte que la Commune ne puisse en aucune manière être recherchée au sujet de ces troubles, l'Exploitant garantissant la Commune contre toute réclamation à cet égard.

Au cas néanmoins où la Commune aurait à payer des sommes quelconques du fait de l'Exploitant, celui-ci serait tenu de lui rembourser sans délai.

### **15.5. Animaux domestiques**

Aux abords immédiats du Chalet Bar Restaurant comme sur la terrasse et dans la salle de restaurant, les animaux domestiques ne peuvent se trouver en état de divagation ils doivent, en conséquence, être tenus en laisse par leur propriétaire.

En outre, la présence d'animaux domestiques dans les cuisines du restaurant ou toute autre pièce dédiée au stockage de denrées alimentaires est formellement proscrite.

L'Exploitant est tenu d'observer ces dispositions pour ses propres animaux domestiques et de la faire observer auprès de ses Clients.

## Article 16. Publicité, affichage, communication et promotion

### 16.1. Communication de l'Exploitant

Sous réserve du respect des lois et règlements en vigueur et notamment celles concernant les sites classés, l'Exploitant pourra apposer à l'intérieur et à l'extérieur du local tous panneaux, affiches qui sont reconnus directement nécessaires à l'exercice de son commerce et de la promotion du Site.

### 16.2. Agrément du mobilier extérieur

Afin de préserver le caractère remarquable du site du Fer à Cheval et conformément à la réglementation édictée par la loi de 1930 sur la protection des Monuments naturels et des Sites, l'Exploitant ne peut pas faire usage d'un mobilier extérieur publicitaire (table, chaise, tabouret, parasol, etc.).

Le mobilier extérieur devra faire l'objet d'un agrément par la Commune avant tout achat ou renouvellement dans le but de vérifier que ce dernier est conforme à la réglementation édictée par la loi de 1930 sur la protection des Monuments naturels et des Sites.

## Article 17. Contrats avec les tiers

Tous les contrats conclus avec des tiers, quel que soit leur objet (prestations de services,...), ne pourront, en aucun cas, excéder la durée de la présente convention et donc avoir une échéance postérieure à la date d'échéance des présentes. Ils cesseront d'avoir effet de plein droit, soit à l'expiration normale de la présente convention, soit à la date d'une éventuelle résiliation anticipée.

Toutefois, certains contrats contribuant à la continuité du service et nécessaires à la préparation des activités des saisons postérieures à la date d'échéance des présentes, pourront déroger à cette règle générale, sur autorisation préalable et expresse de la Commune.

La Commune disposera, pour se prononcer sur de tels projets de contrats proposés par l'Exploitant, d'un délai de deux semaines calendaires, délai reconductible une fois à sa demande.

## Article 18. Personnels

Le personnel nécessaire à l'exploitation de l'équipement est recruté, rétribué et encadré par l'Exploitant conformément au droit du travail.

**Le candidat indique dans son projet d'exploitation les effectifs de l'établissement avec détail des effectifs « hors saison » et de ceux de « saison estivale »**

**Ce point sera finalisé dans le cadre du contrat définitif**

## **Chapitre 4. STIPULATIONS FINANCIERES ET FISCALES**

### Article 19. Tarifs des activités principales et accessoires

Les tarifs des prestations et services des activités principales et annexes proposés par le Chalet Restaurant Bar Brasserie du Fer à cheval sont fixés par l'Exploitant dans le respect de la liberté du commerce et de l'industrie et du droit de la concurrence.

Chaque année, avant le 1<sup>er</sup> juin, et avant chaque modification, les cartes accompagnées de leurs tarifs seront communiquées, pour information, à la Commune qui pourra ainsi apprécier la politique tarifaire de l'établissement. A l'initiative de l'Exploitant, cette communication peut donner lieu à une rencontre avec la Commune.

### Article 20. Redevance d'occupation domaniale

#### 20.1. Montant

En contrepartie des avantages de toutes natures qui lui sont octroyés, notamment l'occupation et l'exploitation de l'établissement, dépendance du domaine public, l'Exploitant s'obligera à verser une redevance annuelle d'un montant de :

- XXXXXXXXXX euros / an HT

Il est précisé que le montant de la redevance est assujetti à la TVA, actuellement au taux de 20 % en la matière

#### **Proposition du candidat en ce qui concerne le montant de redevance**

**L'attention des candidats est attirée sur le fait que le montant annuel de la part fixe doit être à minima de 40 000 euros HT / an**

**Ce point sera finalisé dans le cadre du contrat définitif**

Le paiement de cette redevance sera fractionné en trois (3) échéances exigibles aux dates suivantes : 31 mai / 30 juillet, 30 septembre, ou tout autre échéancier défini d'un commun accord. Elle sera payable directement aux dates d'exigibilité auprès du comptable public de la Commune de SIXT-FER-A-CHEVAL, à savoir, la Trésorerie de TANINGES.

L'attention l'Exploitant est attirée sur le fait qu'en 2025 et en 2029, la convention est susceptible de s'achever le 30 septembre de l'année considérée, comme le prévoit l'article 5 du contrat, mais que cela n'impacte en rien le montant de la redevance d'occupation domaniale dû par ce dernier, lequel sera tout de même tenu de verser le même montant que pour les années civiles.

Par exception, pour l'année 2021, l'entrée dans les lieux ayant lieu le 15 juin 2021, le montant annuel de la redevance sera exceptionnellement ramené à 50% du montant annuel de redevance que le candidat aura proposé dans le cadre de son offre (euros HT).

En outre, le paiement de cette redevance 2021 se fera exceptionnellement en une échéance unique au 1<sup>er</sup> octobre 2021. Elle sera payable directement auprès du comptable public de la Commune de SIXT-FER-A-CHEVAL, à savoir, la Trésorerie de TANINGES.

## **20.2. Actualisation**

A chaque date d'anniversaire de signature de la convention le montant du loyer de l'année N-1 sera majoré de 1,5%

## **20.3. Retard de paiement des redevances échues**

En cas de retard, les redevances échues produiront de plein droit intérêts au taux de 8% l'an à compter du jour où ils seront dus sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure mais sans que la présente clause puisse autoriser l'Exploitant à différer le paiement exact de sa redevance.

Ces intérêts seront payables en même temps que le principal.

## **20.4. Caution bancaire**

Avant l'entrée dans les lieux, une caution bancaire délivrée par un établissement bancaire, d'un montant correspondant à une (1) année de loyer pendant toute la durée du présent contrat sera demandée par la Commune à l'Exploitant, pour le règlement de toutes les sommes que pourrait devoir l'Exploitant à la Commune en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'ensemble des obligations et charges qui lui sont imposées dans la présente convention **[ANNEXE E : Caution bancaire]**.

## **Article 21. Impôts, taxes et contribution**

L'Exploitant acquitte les contributions et taxes de toute nature, existantes ou à venir, liées à la convention et dues par lui-même en tant qu'occupant, à l'exception des impôts fonciers.

Il fait son affaire des déclarations nécessaires auprès des centres des impôts compétents.

L'Exploitant effectuera auprès des services fiscaux compétents les démarches nécessaires pour obtenir le bénéfice du plafonnement à la valeur ajoutée produite de l'impôt dû au titre de la taxe professionnelle.

# **Chapitre 5. CONTROLE DES CONDITIONS D'EXECUTION DE LA CONVENTION**

## **Article 22. Obligation générale d'information**

L'Exploitant est tenu d'informer la Commune :

- De la modification de sa forme juridique ;
- De la modification de ses statuts ;

En outre, il est tenu d'informer sans délai la Commune :

- Des modifications se rapportant aux personnes ayant le pouvoir d'engager l'entreprise ;
- Des modifications de sa raison sociale ou sa dénomination ;
- Du changement de son adresse ou de son siège social ;
- Et, plus généralement, de toutes modifications importantes du fonctionnement de l'entreprise (procédures collectives : plan de sauvegarde, redressement judiciaire, liquidation judiciaire).

Tout défaut d'information ou refus de transmission opposé par l'Exploitant sans motif légitime entraînera l'application des dispositions de l'article 29.2 ci-dessous.

### Article 23. Obligation d'information à caractère financier

Pour permettre à la Commune d'apprécier le respect de l'obligation d'entretien des installations mises à disposition, l'Exploitant fournit annuellement un descriptif des travaux d'entretien courant, de maintenance, de renouvellement et d'amélioration réalisés durant l'exercice écoulé et comprenant l'intitulé des travaux, le nom de l'entreprise et le prix facturé (une copie des factures et des contrats d'entretien et de maintenance sera jointe).

Tout défaut d'information ou refus de transmission opposé par l'Exploitant sans motif légitime entraînera l'application des dispositions de l'article 29.2 ci-dessous.

## **Chapitre 6. RESPONSABILITE - ASSURANCE**

Il est rappelé que la convention sera signée au mois de mars 2021 mais que la Commune doit procéder à des travaux d'isolation, de mises aux normes et d'aménagement de la mezzanine au cours des mois de mars à juin 2021 de sorte le futur Exploitant devrait pouvoir prendre possession des lieux et commencer à exploiter l'établissement, au plus tard, le 15 juin 2021

Par conséquent ce n'est à qu'à compter du 15 juin 2021 que l'Exploitant ne deviendra véritablement débiteur de l'obligation de bon fonctionnement de l'établissement, selon les conditions fixées à l'article 24 de la présente convention, et de l'obligation d'assurer les locaux, selon les modalités fixées à l'article 25 de la présente convention.

### Article 24. Responsabilité

L'Exploitant est responsable du bon fonctionnement de l'établissement.

Il fait son affaire de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de son exploitation. La responsabilité de la Commune ne peut être recherchée à ce titre.

L'Exploitant est seul responsable des dommages de toute nature qui pourraient être causés à des tiers ou à des clients du fait de son exploitation.

Toutefois, la Commune, propriétaire, garantit l'Exploitant en cas de dommages qui seraient imputables à un vice de l'ouvrage.

## Article 25. Obligation d'assurance

L'Exploitant sera responsable du bon fonctionnement de l'équipement et du bon état de ses installations, dans le cadre des dispositions du présent contrat.

A cet effet, l'Exploitant s'engage à souscrire toutes les assurances obligatoires, selon le droit commun, pour un locataire, Exploitant professionnel, et gestionnaire d'établissement recevant du public, notamment une assurance de responsabilité civile professionnelle.

Il s'engage également à contracter les assurances obligatoires contre tous les dommages causés à l'ouvrage, aux locaux et aux installations, existants ou à venir et mis à sa disposition, dans le cadre des risques locatifs notamment pour se prémunir contre les risques incendie, explosion de toute nature, dégât des eaux, intempéries, catastrophe naturelle, événement naturel, actes de terrorisme et de sabotage (liste non exhaustive). L'ouvrage doit être assuré contre le risque de bris de glace.

Les biens garantis sont estimés, en cas de sinistre, sur la base d'une valeur à neuf égale à leur valeur de reconstruction ou de remplacement dont les montants sont approuvés préalablement par la Commune.

L'Exploitant fera son affaire de ses biens propres.

Il doit être prévu dans le ou les contrats souscrits par l'Exploitant que :

- Les compagnies d'assurance auront communication des termes spécifiques de la présente convention afin de rédiger en conséquence leurs garanties ;
- Les compagnies d'assurances ne peuvent se prévaloir des dispositions de l'article 113-3 du code des assurances, pour retard de paiement des primes de la part de l'Exploitant, que trente jours après la notification à la Commune de ce défaut de paiement. La Commune aura la faculté de se substituer à l'Exploitant défaillant pour effectuer ce paiement sans préjudice de son recours contre celui-ci ;
- En cas de sinistre affectant l'équipement, les compagnies ne peuvent verser d'indemnités à l'Exploitant qu'avec l'accord exprès de la Commune ;
- Ces contrats ne peuvent être résiliés sans que la Commune ait été avisée de la dénonciation réceptionnée par le ou les assureurs, par lettre recommandée

avec avis de réception, adressée au moins un mois avant la date effective de résiliation.

L'Exploitant adresse copie à la Commune de tous les contrats d'assurance dès notification de la présente convention, et, pour les avenants à ces contrats, dans un délai d'un mois à compter de la date de signature de ces avenants.

## **Chapitre 7. CONSEQUENCES DE LA FIN DU CONTRAT**

### **Article 26. Remise de documents**

L'Exploitant met à jour et transmet dans les trois (3) mois précédant l'échéance du contrat toute la documentation d'exploitation et de maintenance qui lui a été remise en début de contrat ou constituée par lui au cours du contrat, compris des versions informatisées et exploitables par la Commune.

En particulier, il restitue l'inventaire des matériels mis à jour ainsi que le récapitulatif des opérations de maintenance préventive et corrective et travaux réalisées à son initiative sur la durée du contrat. Ce récapitulatif précise par corps d'état, la date et la nature de l'opération réalisée.

Ces documents sont la propriété de la Commune.

### **Article 27. Restitution, état des lieux**

A l'expiration de la convention, soit à échéance du contrat, soit de façon anticipée et définitive, quelle qu'en soit la raison, l'équipement doit être remis par l'Exploitant en bon état de fonctionnement et d'entretien.

Les éventuels travaux de remise en état constatés au terme de l'inventaire de fin de convention et non effectués au titre des obligations du présent contrat resteront à la charge de l'Exploitant.

Dans l'année qui précède l'arrivée à échéance de la convention, l'Exploitant ne pourra pas faire obstacle à toute visite des locaux que la Commune serait susceptible d'organiser soit dans le but de trouver un nouvel Exploitant, soit dans le but de programmer des travaux. En cas de fermeture de l'établissement, l'Exploitant devra rendre les locaux accessibles à la Commune ou aux entrepreneurs.

### **Article 28. Sort des biens au terme de la convention**

Les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier dont le maintien à l'issue du titre d'occupation a été accepté deviennent de plein droit et gratuitement la propriété de la Commune, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques.

## **Chapitre 8. RESILIATION**

Indépendamment du cas dans lesquelles les parties s'accordent conventionnellement pour mettre fin au contrat, ce contrat cessera de produire ses effets, soit, à sa date d'expiration normale, soit, en cas de résiliation anticipée.

### **Article 29. Résiliation anticipée**

#### **29.1. Résiliation pour un motif d'intérêt général**

La Commune pourra résilier le contrat pour un motif d'intérêt général.

La décision ne pourra prendre effet qu'après un délai minimum de quatre-vingt-dix jours (90) à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au lieu du domicile de l'Exploitant.

L'Exploitant pourra alors prétendre à une indemnité fixée d'un commun accord entre les parties ou évaluée dans le cadre d'une expertise contradictoire.

Cette indemnité aura pour objet de compenser :

- Le manque à gagner résultant, pour l'Exploitant de la rupture anticipée du contrat, et sera évaluée proportionnellement au bénéfice net moyen réalisé au cours des deux années au plus précédant le rachat et à la durée restant à courir pour le présent contrat,
- Les indemnités de résiliation des contrats en cours (clients, fournisseurs, contrats de travail) souscrits pour les besoins de l'activité et portés à la connaissance de la Commune.

En revanche, les Parties conviennent expressément et à l'avance que la perte de fonds de commerce consécutive à la résiliation ou à l'échéance de la convention n'est pas indemnisable.

En conséquence, l'Exploitant s'interdit de revendiquer auprès de la Commune une indemnité quelconque égale à la valeur marchande du fonds de commerce et ses accessoires.

#### **29.2. Résiliation sanction**

En cas de manquement de l'Exploitant à ses obligations contractuelles d'une particulière gravité, la Commune pourra prononcer la résiliation pour faute de la convention.

Une succession de manquements de l'Exploitant à ses obligations contractuelles, à brève ou longue échéance, pourra, même si ces manquements ne présentent pas en eux-mêmes le caractère d'une faute d'une particulière gravité, justifier là aussi que la Commune résilie pour faute la convention.

Cette mesure interviendra après une mise en demeure de s'exécuter restée sans effet pendant un délai adapté à la nature et au manquement constaté.

### **29.3. Résiliation en cas de procédure collective**

Lorsqu'en cours d'exécution de la convention, l'Exploitant est placé en situation de redressement ou de liquidation judiciaire, il informe, sans délai, la Commune de son changement de situation en lui transmettant à cet effet le jugement du tribunal de commerce ouvrant la procédure.

En cas de liquidation judiciaire, la Commune peut résilier le contrat dans les conditions fixées par l'article L. 641-11-1 du code de commerce.

En cas de redressement judiciaire, la Commune ne peut résilier le contrat que si l'Exploitant lui a dissimulé son changement de situation.

### **29.4. Décès ou incapacité de l'Exploitant**

S'agissant d'un contrat conclu *intuitu personae*, sauf agrément express de la Commune tel que prévu à l'article 7 de la présente convention, en cas de décès, d'incapacité totale ou partielle de l'Exploitant ou du représentant de la personne morale signataire, la convention cessera d'exister de plein droit.

## **Chapitre 9. SANCTIONS**

### **Article 30. Sanctions pécuniaires : pénalités**

Dans les cas prévus ci-après, faute par l'Exploitant de remplir les obligations qui lui sont imposées par la présente convention, des pénalités pourront lui être infligées par la Commune.

Ces sanctions pourront être prononcées par la Commune dans les cas suivants :

En cas d'interruption totale ou partielle de l'exploitation non justifiée par la force majeure, d'atteinte à la sécurité, de non-respect des règles d'hygiène, de bruit, de sécurité, de règles relatives aux animaux domestiques, auxquelles est soumis l'établissement, et après mise en demeure adressée par la Commune dans un délai adapté à l'atteinte constatée et restée infructueuse, il pourra lui être appliqué une pénalité égale à 200 € par jour de retard constaté dans le rétablissement du service.

En cas de non-respect par l'Exploitant de son devoir d'information tel que prévu à la présente convention, notamment aux articles 13.1, 23 et 25, après mise en demeure par la Commune restée sans réponse pendant quinze jours calendaires, une pénalité de 150 € par manquement constaté.

### **Article 31. Sanction coercitive : mise en régie provisoire**

Outre les mesures énoncées précédemment, la Commune peut, en cas de carence grave de l'Exploitant, de menace à l'hygiène ou à la sécurité, de mise en danger des personnes telle que définie au Code pénal, prendre toute mesure d'urgence adaptée à

la situation, y compris la fermeture temporaire de l'établissement, les conséquences financières de ces décisions étant à la charge de l'Exploitant, sauf cas de force majeure dont il appartient à l'Exploitant de rapporter la preuve matérielle.

En cas de faute grave de l'Exploitant, ou si le service n'est exécuté que partiellement, sauf accord particulier et exprès de la Commune, celle-ci pourra prendre toutes les mesures nécessaires aux frais et risques de l'Exploitant, et notamment celles permettant d'assurer provisoirement le fonctionnement de l'établissement.

## **Chapitre 10. REGLEMENT DES DIFFERENDS**

En cas de différend s'élevant entre l'Exploitant et la Commune au sujet de l'exécution ou de l'interprétation du présent contrat et de ses annexes, les parties s'engagent à essayer de trouver un accord amiable, selon la procédure ci-après décrite :

- L'Exploitant expose dans un mémoire les motifs du différend et toutes les conséquences de nature administrative, technique et financière qui lui semblent en résulter.
- Ce mémoire est transmis à la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception.
- La Commune notifie à l'Exploitant sa réponse pour le règlement du différend dans un délai de trente jours ouvrables à compter de la date de réception du mémoire.
- L'absence de réponse de la Commune dans ce délai équivaut à un rejet de la proposition de l'Exploitant.

Si cette proposition de règlement ne rencontrait pas, en l'état, l'acceptation expresse des parties dans le mois suivant la proposition de règlement, le différend pourrait être alors soumis au tribunal administratif compétent à l'initiative de la partie la plus diligente.

Pour l'Exploitant, le Gérant

Madame / Monsieur.....

Fait à SIX-FER-A-CHEVAL le .....

*Signature précédée de la mention lu et  
approuvé*

Pour la Commune, le Maire

Monsieur Stéphane BOUVET

Fait à SIX-FER-A-CHEVAL le .....

*Signature précédée de la mention lu et  
approuvé*

## **ANNEXES**

ANNEXE A : Proposition commerciale de l'exploitant ;

ANNEXE B : Plans de l'établissement ;

ANNEXE C : Etat des lieux contradictoire lors de la prise de possession des locaux ;

ANNEXE D1 et D2 : Inventaire du matériel et des biens mis à disposition par la  
Commune ;

ANNEXE E : Caution bancaire demandée à l'entrée dans les lieux.