

COMMUNE DE LA BALME DE SILLINGY

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

CHALET RESTAURANT DU TORNET

Articles L2122-1 et suivants du Code général

de la Propriété des Personnes Publiques

Entre :

LA COMMUNE DE LA BALME-DE-SILLINGY, Hôtel de Ville, 74330 LA BALME-DE-SILLINGY, représentée par son maire en exercice, Séverine MUGNIER, dûment habilitée par le conseil municipal par délibération n°2021-126 en date du 13 décembre 2021 portant modification des délégations d'attribution du conseil municipal au maire,

Ci-après désigné par "la Commune" ou "le Propriétaire",

D'une part,

Et :

A COMPLETER AVEC LES INFORMATIONS DU CANDIDAT RETENU

Ci-après désigné par "l'Occupant",

D'autre part,

Ensemble, ci-après dénommées « les Parties ».

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
ARTICLE 1er - Objet	5
ARTICLE 2 - Répartition des charges entre l'Occupant et la Commune	7
ARTICLE 3 - Domanialité publique	8
ARTICLE 4 - Conditions particulières concernant la licence de débit de boisson	8
ARTICLE 5 – Durée	9
ARTICLE 6 – Conditions d'exploitation	9
ARTICLE 7 - Sous-location - Exploitation par l'Occupant - Cession	12
ARTICLE 8 - Redevance d'occupation	13
ARTICLE 9 - Travaux et entretien	13
ARTICLE 10 - Assurances	15
ARTICLE 11- Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses	16
ARTICLE 12 –	17
ARTICLE 13 - Modification de la convention	17
ARTICLE 14 – Résiliation de la convention par la Commune	17
ARTICLE 15 - Résiliation de la convention par l'Occupant	18
ARTICLE 16 - Litiges	19

PREAMBULE

La Commune de La Balme de Sillingy dispose d'une base de loisirs de plusieurs hectares sur son territoire, cette base étant formée par un lac et des terrains alentours (voir le dossier de présentation joint en Annexe 1).

La Commune y a construit un complexe de restauration. Ce bâtiment destiné à accueillir du public et faisant l'objet d'un aménagement spécial est partie intégrante de la base de loisirs et à ce titre appartient au domaine public de la Commune.

Suite au départ de l'exploitant actuel et en application des obligations de mise en concurrence de l'occupation du domaine public s'il est lié à une exploitation économique (L2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques), la Commune a publié fin juillet 2022 une nouvelle consultation pour l'exploitation du chalet restaurant du domaine du Tornet.

L'avis a ainsi été publié dans les journaux suivants : « L'hôtellerie Restauration » et le Dauphiné libéré.

Conformément aux dispositions de l'article L2121-1 du CGPPP, le bâtiment sera utilisé conformément à son affectation à l'utilité publique dans les conditions décrites aux termes de la présente Convention.

En outre, les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

II A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » ou « l'Immeuble » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits aux articles des présentes.
- Le « Propriétaire » ou la « Commune » et l'« Occupant » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Propriétaire et l'Occupant pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « La Convention » désignera les présentes dans leur globalité.

ARTICLE 1er - Objet

1.1. La Commune confère par les présentes l'autorisation d'occuper, à titre personnel, un immeuble situé au 161 route de Paris, 74330 LA BALME DE SILLINGY, sur la parcelle cadastrée à la section C sous le n°2236 (Annexe 2), sur la base de loisirs, comprenant :

Deux étages pouvant servir à la restauration et/ou au logement et un sous-sol comprenant :

Au rez-de-chaussée :

- 1 bar avec une salle
- 1 cuisine
- 1 salle de restauration
- 1 bar extérieur avec terrasse
- 1 deuxième terrasse en contrebas isolé du reste par une haie
- 2 sanitaires

Au 1er étage :

- 1 salle de bain, avec cabine de douche, sanitaire et lavabo
- 1 pièce pouvant servir de logement ou comme salle de restauration
- 1 bureau
- 1 mezzanine

Au sous-sol :

- 1 espace de stockage
- 1 vestiaire avec douche et WC
- 1 buanderie avec point d'eau
- 1 chambre froide positive
- 1 chambre froide négative
- 1 cave à vin
- 1 accès extérieur pour les livraisons

Le bâtiment possède également un monte-charge desservant les 3 niveaux.

Il est précisé que toute différence entre le descriptif indiqué ci-dessus, d'une part, et la consistance et les dimensions réelles des Locaux, d'autre part, ne sauraient justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation pendant le cours de la convention, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit.

L'Occupant prendra ainsi les Locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par l'Occupant et sera annexé à la Convention.

A l'occasion d'un départ de l'Occupant, un état des lieux sera à nouveau dressé entre l'Occupant et la Commune, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours de la convention ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

1.2. La présente convention porte également sur les biens mobiliers (meubles, vaisselle, matériel de cuisine, etc.) présents dans les locaux et figurant en Annexe 3. Cet état sera mis à jour contradictoirement lors de l'état des lieux d'entrée, charge à la Commune de mettre à disposition l'équipement nécessaire au fonctionnement général de l'activité.

L'équipement en téléphonie, matériel informatique, caisses enregistreuses et matériel de paiement reste à la charge de l'occupant. L'Occupant aura la faculté d'apporter tout mobilier et matériel supplémentaire qu'il jugera nécessaire à l'exploitation du restaurant. Ces biens resteront en toute hypothèse sa propriété personnelle au terme de la Convention.

1.3. D'un commun accord entre les Parties, sont déterminées comme « locatives » c'est-à-dire à la charge exclusive de l'Occupant, les catégories de dépenses énumérées ci-après, que l'Occupant devra régler soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement à la Commune pour celles que celle-ci aura engagées.

De manière générale, l'Occupant tiendra les Locaux et leurs équipements de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, la Commune s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge toutes autres dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux des Locaux et de leurs équipements sous réserve de ce qui est précisé ci-après.

L'Occupant supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Cependant, si les entretiens, remplacements et réparations dont a la charge la Commune sont rendus nécessaires par la faute ou la négligence de l'Occupant, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité de la Commune et l'Occupant en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par la Commune.

La Commune conservera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité, sur les Locaux, hormis celles qui pourraient être spécifiques aux activités de l'Occupant, qui demeureront à la charge de celui-ci.

Cependant, les dépenses de travaux d'embellissement qui auraient pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, y compris celles touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil, et qui seraient exclusivement liées aux activités de l'Occupant, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive de l'Occupant.

ARTICLE 2 - Répartition des charges entre l'Occupant et la Commune

1) Catégories de charges incombant à l'Occupant directement ou indirectement :

• Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, des éléments constituant les Locaux, et portant sur :

- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
- les menuiseries intérieures et extérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols.

• Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des Locaux, liée aux activités de l'Occupant, hormis les dépenses de travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil.

2) Catégories de charges incombant à la Commune en intégralité :

• Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements :

- constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toitures, terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, devantures, verrières etc.),
- atteints par la vétusté,
- présentant un vice de construction,
- détériorés ou détruits par un cas de force majeure
- détériorés ou détruits par la faute d'un tiers
- détériorés ou détruits par son propre fait
- et d'une manière générale, ceux ne relevant pas de l'obligation d'entretien et de réparation pesant sur l'Occupant.

ARTICLE 3 - Domanialité publique

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 aux baux commerciaux ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et quelque autre droit à la fin de la présente convention.

ARTICLE 4 - Conditions particulières concernant la licence de débit de boisson

Il est expressément convenu que la licence de 4ème catégorie servant à l'exploitation d'un débit de boisson et restaurant dans les lieux reste la propriété de la Commune, malgré la mutation qui en sera fait au nom de l'Occupant, cette mutation concernant un changement d'exploitant.

En conséquence, l'Occupant devra à l'issue de la convention, faire toutes les démarches nécessaires pour que ladite licence fasse l'objet d'une nouvelle mutation au nom de la Commune de LA BALME DE SILLINGY ou au nouvel Occupant choisi par cette dernière.

La Commune rappelle à l'Occupant les dispositions de l'article L3332-1-1 du Code de la Santé Publique et le décret n° 2007-911 du 15 mai 2007 pris pour son application (loi 2006-396 du 31 mars 2006).

Une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons est dispensée par des organismes agréés par arrêté du Ministre de l'Intérieur, à toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation, le transfert d'un débit de boissons.

L'Occupant, s'il n'est pas en conformité avec ces dispositions, encourt le risque d'une fermeture administrative et la résiliation immédiate de la présente convention.

L'Occupant atteste qu'il a suivi le stage de formation précité.

Il s'engage à effectuer les obligations déclaratives consécutives au changement d'exploitant de ladite licence auprès des services de la Commune de LA BALME DE SILLINGY dès la signature de la présente convention.

La Commune de La Balme de Sillingy fera, de son côté, sans délai sur première réquisition de l'Occupant, les déclarations nécessaires à cette mutation.

Cette mutation effectuée, l'Occupant aura la libre jouissance de la licence pour sa seule exploitation dans les locaux ci-dessus désignés, dont elle forme partie intégrante. Il ne pourra la déplacer pour une exploitation en dehors du Local mis à disposition ou la transférer à quiconque.

ARTICLE 5 – Durée

La présente convention est conclue pour deux années. Elle prendra ainsi effet le 1^{er} novembre 2022 et arrivera à échéance le 31/10/2024.

Toutefois, dans l'hypothèse où l'intérêt général l'exigerait, la Commune pourra mettre fin à tout moment à la convention moyennant un préavis de 3 mois par lettre recommandée et sans indemnité.

ARTICLE 6 – Conditions d'exploitation

6.1. Autorisation individuelle

L'autorisation d'occupation résultant de la présente convention est accordée à titre personnel. Pendant la durée du contrat, l'Occupant est autorisé à proposer un repreneur présentant des qualifications et des compétences professionnelles similaires. Il est interdit à l'Occupant de céder en totalité ou en partie, directement ou indirectement, l'exploitation de l'établissement sans l'autorisation expresse préalable de la Commune.

Toute sous-location est interdite sans l'accord de la Commune.

6.2 Destination des locaux

La Convention est destinée à permettre l'exercice par l'Occupant des activités suivantes, à l'exclusion de toute autre activité, même connexe ou complémentaire :

A COMPLETER AVEC LES INFORMATIONS DU CANDIDAT RETENU

L'Occupant devra mettre en place au premier jour d'exploitation une équipe qualifiée, des pratiques et des moyens permettant d'éviter tout risque de manipulation et de stockage des matières pouvant présenter un risque en termes d'hygiène, de santé, de sécurité ou d'environnement.

Il s'assurera notamment du respect des consignes relatives aux produits inflammables (compartimentage, extincteurs appropriés et en nombre suffisant...), polluants et/ou toxiques, ainsi que du respect des consignes relatives à la manipulation de produits dangereux.

Le cas échéant, l'Occupant s'engage à fournir périodiquement et spontanément, les documents attestant de la conformité des installations ainsi que les documents attestant des opérations de maintenances régulières, fournir la copie du contrat d'entretien et de maintenance des installations, L'Occupant devra faire le nécessaire pour que son activité se fasse dans le souci de préserver les ressources naturelles et réduire les effets néfastes des pollutions de toute nature provenant de ses activités sur le domaine du Tornet et pouvant atteindre l'eau, l'air ou le sol.

Il devra veiller à ce que les emballages ou déchets générés par sa clientèle ne pollue pas le domaine du Tornet et ses environs.

L'Occupant veillera à la bonne gestion des ressources énergétiques et hydrologiques dans l'exercice de son activité.

Afin de développer une saine gestion environnementale du site, la Commune se réserve la faculté de constater elle-même ou de faire constater par un organisme tiers compétent, le respect par l'Occupant de la réglementation en matière d'environnement et des engagements pris par l'Occupant lui-même en application du présent article.

6.3. Occupation – Jouissance

L'Occupant devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Propriétaire ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

L'Occupant s'engage à respecter toutes les obligations légales et réglementaires dont disposent le Code du travail et le Code de la sécurité sociale et le Code des débits de boissons et des mesures contre l'alcoolisme.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Propriétaire sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Propriétaire.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties voisines de l'immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux. Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Propriétaire et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Propriétaire ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

L'Occupant ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation de la Commune et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne. Cette enseigne pourra être lumineuse, et il appartiendra à l'Occupant de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls de l'Occupant ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

L'Occupant ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Propriétaire, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Propriétaire ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des redevances et de l'entière exécution des charges et conditions de la présente convention.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des redevances et charges dues.

6.4. Abus de jouissance – Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Propriétaire quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit de l'Occupant.

D'une façon générale, l'Occupant ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate de la convention, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications de la convention ne pourront résulter que d'avenants écrits. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Propriétaire, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Propriétaire restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

6.5. Renonciation à recours contre le Propriétaire

L'Occupant renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Propriétaire :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, sur les aires de stationnement ou toute partie commune de l'immeuble le Propriétaire n'assumant aucune obligation de surveillance ;

- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, l'Occupant devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Propriétaire.

L'Occupant renonce également à réclamer au Propriétaire, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

6.6. Maintien de l'exploitation

Afin de concourir à la préservation du domaine public et du patrimoine communal, le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles et ce qui suit.

L'Occupant s'engage à respecter, ou faire respecter par ses ayants droits éventuels, les modalités de conception, de réalisation, de gestion et d'exploitation du site décrites dans son dossier de candidature et lors des échanges qui en ont suivi, notamment :

- Calendrier d'exploitation :

A COMPLETER AVEC LES INFORMATIONS DU CANDIDAT RETENU

Ces dates seront susceptibles d'être revues selon accord entre les parties en début de chaque année selon le déroulement de la saison de l'année passée.

Toute ouverture tardive, au-delà des horaires légaux, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation expresse dans les formes légales.

- Autres engagements :
- ***A COMPLETER AVEC LES INFORMATIONS DU CANDIDAT RETENU***

ARTICLE 7 - Sous-location - Exploitation par l'Occupant - Cession

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. L'Occupant se doit d'exploiter personnellement ou par ses salariés les locaux conformément à leur destination.

L'Occupant ne pourra ni céder le bénéfice de la présente convention ni sous-louer les Locaux sans l'autorisation de la Commune.

En cas de cessation de son activité pendant la durée de la présente convention, l'Occupant pourra présenter son successeur au Propriétaire en respectant un préavis de 6 mois. En outre, l'Occupant et le candidat à la reprise devront à minima communiquer au Propriétaire les justificatifs suivants concernant le candidat à la reprise avant tout examen de la demande : un extrait Kbis de moins d'1 mois en cas d'entreprise existante, les statuts à jour, les trois derniers bilans comptables, un budget prévisionnel permettant de se prononcer sur la faisabilité économique de cette reprise.

ARTICLE 8 - Redevance d'occupation

8.1. La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance. La redevance inscrite à la présente s'entendra nette de toute taxe ou impôts à la date de signature de la convention.

A COMPLETER AVEC LES INFORMATIONS DU CANDIDAT RETENU

8.2. En cas de retard dans les paiements, les sommes exigibles porteront intérêt, à compter de l'échéance, au taux d'escompte de la Banque de France, majoré de six points, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard.

8.3 Dans le cas de résiliation de la convention par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable à l'Occupant, L'Occupant restera redevable des loyers restants.

8.4 Garantie financière : Pour garantir la bonne exécution du contrat, l'Occupant justifiera d'une caution bancaire ou d'un dépôt de garantie à hauteur d'un trimestre au jour de la signature. Preuve de cette garantie sera remise au Propriétaire à titre de nantissement. Elle restera active au profit du Propriétaire jusqu'à la fin de la convention en garantie du règlement de toutes sommes que l'Occupant pourrait devoir au Propriétaire à sa sortie. Elle sert à régler les loyers restants non acquittés, et l'éventuelle remise en l'état en cas de non-respect de ses obligations par l'Occupant.

ARTICLE 9 - Travaux et entretien

Pour les années à venir sont prévus les travaux suivants :

- Reprise des lasures du chalet.
- Remplacement des stores extérieurs avec un entretien complet des mécanismes.
- Entretien et projets espaces verts pour les extérieurs.

A COMPLETER AVEC LES INFORMATIONS DU CANDIDAT RETENU

L'Occupant reconnaît avoir visité les lieux, le XX Septembre 2022, lors de la consultation et qu'il a été traité également avec ses concurrents.

9.1. Réalisation de l'entretien par l'Occupant

L'Occupant tiendra les Locaux constamment en parfait état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Propriétaire ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour l'Occupant d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le Propriétaire et restée sans réponse pendant 30 jours, le Propriétaire pourra faire exécuter ces mesures, mais l'Occupant en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

9.2. Travaux effectués par le Propriétaire

L'Occupant devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles dans les Locaux ou les environs de ceux-ci que la Commune jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix de la redevance ainsi que des charges.

L'Occupant devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où la Commune estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

9.3. Information du Propriétaire

L'Occupant devra informer immédiatement le Propriétaire de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de convention d'occupation, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quant bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

9.4. Améliorations

L'Occupant supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Propriétaire aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Propriétaire dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par l'Occupant, avec ou sans l'autorisation du Propriétaire, ne donneront pas lieu de la part du Propriétaire à une quelconque indemnité au profit de l'Occupant.

En toute hypothèse, l'Occupant ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

9.5. Constructions – structure démontable

L'Occupant ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle ou installer aucune structure même démontable sans l'autorisation expresse et par écrit du Propriétaire.

ARTICLE 10 - Assurances

Les Locaux devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives suivantes :

10.1. Assurances souscrites par le Propriétaire

Le Propriétaire déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du Propriétaire, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre l'Occupant et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par l'Occupant, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Propriétaire.

10.2. Assurances souscrites par l'Occupant

L'Occupant devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Propriétaire, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer à l'Occupant ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

Il est rappelé que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance souscrites par l'Occupant devront prendre effet à compter de la date du début de la présente convention.

L'Occupant sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittance des primes auprès du Propriétaire, chaque année. Si les activités exercées par l'Occupant venaient à entraîner pour le Propriétaire, des surprimes d'assurances, l'Occupant serait tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

Les polices d'assurance de l'Occupant devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective de l'Occupant dans les Locaux.

Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée de la convention et jusqu'au départ effectif de l'Occupant, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

L'Occupant devra adresser le jour la signature, une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée. Il devra adresser au Propriétaire, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

L'Occupant devra déclarer dans un délai de deux jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Propriétaire d'autre part, tout sinistre affectant les Locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'Occupant s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Propriétaire du fait de l'inobservation par l'Occupant des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le Propriétaire, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

10.3. Visite des lieux

L'Occupant devra laisser le Propriétaire et toutes autres personnes autorisées par lui pénétrer dans les locaux pour constater leur état, en présence de l'Occupant durant les jours et aux heures d'ouverture de l'Occupant et à tout moment en cas d'urgence.

Il devra laisser visiter les Locaux par le Propriétaire ou d'éventuels repreneurs en fin de convention ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Propriétaire pendant la même période.

ARTICLE 11- Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

L'Occupant paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujetti en sa qualité d'exploitant et d'Occupant et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Propriétaire et huit jours au moins avant son départ en fin de la convention.

Tout échange entre les Parties sur des modalités financières devra se faire en dehors de toutes taxes ou impôts, à ce titre la redevance devra s'entendre hors taxes si l'une des parties était soumise à l'application de la taxe sur la valeur ajoutée par exemple.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Ces charges, taxes, redevances et contributions dont le paiement serait réclamé directement au Propriétaire seront mises à la charge de l'Occupant selon la quote-part attachée aux Locaux.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, l'Occupant supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'activité exercée dans les Locaux ou à un service dont bénéficierait l'Occupant directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, l'Occupant satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les activités qu'il pratiquera sont ordinairement tenues.

ARTICLE 12 – Présentation des documents comptables

L'Occupant devra fournir à la Commune ses bilan et compte de résultat à l'expiration de chacun de ses exercices sociaux et ce dans un délai de trois mois. L'Occupant permettra à la Commune de prendre connaissance de tous les éléments de sa comptabilité en cours d'année afin de faire un point régulier de l'évolution de la situation générale de l'établissement.

A cette fin, l'Occupant et la Commune devront obligatoirement faire un point de situation économique et financier au moins une fois par an au terme de la période estivale.

ARTICLE 13 - Modification de la convention

Toute modification du contenu de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 14 – Résiliation de la convention par la Commune

Toutes les charges, clauses et conditions de la convention sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquelles les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause de la convention serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses de la convention ne serait pas remise en cause.

14.1. La Convention sera résiliée de plein droit en cas de :

- Liquidation judiciaire de l'Occupant, si après une mise en demeure du liquidateur, dans les conditions prévues à l'article L641-11-1 du code de commerce, ce dernier indique ne pas reprendre les obligations de l'Occupant ou ne répond pas à la mise en demeure ;
- Cessation par l'Occupant pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue à l'Article 1^{er} dans les lieux mis à disposition ;
- Changement d'affectation ou toute utilisation différente même provisoire, par l'Occupant ;
- Condamnation pénale définitive de l'Occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité.

La résiliation prend effet à la date de l'événement et n'ouvre droit à aucune indemnité au profit de l'Occupant.

14.2. Résiliation pour inexécution des obligations

La Commune peut résilier la Convention en cas de :

- non-paiement par l'Occupant des redevances aux échéances convenues, après réception par l'Occupant d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'1 (un) mois ;
- hors cas de force majeure ou cas fortuit, inexécution ou manquement grave et délibéré de l'Occupant à l'une quelconque de ses obligations prévues par la Convention, dûment constaté, après réception par l'Occupant d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et restée sans effet pendant un délai d'1 (un) mois.

La résiliation est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et prend effet à l'issue d'un délai de 2 (deux) mois après sa notification.

Elle n'ouvre droit à aucune indemnité au profit de l'Occupant.

14.3. Résiliation pour motif d'intérêt général

La Commune peut également résilier la Convention pour un motif d'intérêt général.

La résiliation est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et prend effet à l'issue d'un délai de trois (3) mois après sa notification.

ARTICLE 15 - Résiliation de la convention par l'Occupant

Dans le cas où l'Occupant déciderait de cesser définitivement l'exploitation des installations avant l'expiration de la convention, l'Occupant pourra résilier celle-ci avec effet à la fin de l'année civile en cours, soit le 31 décembre de chaque année, et sous réserve de respecter un préavis de trois mois, notifiant sa décision par lettre recommandée adressée à la Commune.

La résiliation par l'Occupant ne donne droit à paiement d'aucune indemnité sauf le jeu de la caution bancaire si besoin est.

Les redevances payées par l'Occupant resteront acquises à la Commune sans préjudice du droit, pour ce dernier, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues, au titre de l'exécution ou de l'inexécution des présentes.

En cas de décès de l'Occupant au cours de la convention, ses héritiers et représentants auront la faculté de :

- Soit de résilier la présente convention sans indemnité,
- Soit d'en faire poursuivre l'exploitation par l'un d'eux avec l'agrément préalable du Propriétaire,
- Soit de céder à un tiers le bénéfice de la présente convention avec l'agrément préalable de la Commune.

Dans tous les cas, les héritiers et représentants de l'Occupant décédé seront tous tenus solidairement et indivisiblement entre eux pour le paiement des sommes restant dues et pour l'exécution des conditions de la présente convention.

ARTICLE 16 - Litiges

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable tout différend éventuel relatif à l'interprétation des stipulations de la Convention ou à son exécution. A ce titre, elles privilégieront le recours à la médiation.

Tout litige portant sur les stipulations de la présente convention sera porté devant le Tribunal administratif de Grenoble.

Fait à La Balme de Sillingy, le 25 juillet 2022

Pour la Commune,

Séverine MUGNIER

Maire

Pour le CANDIDAT X