



CONVENTION D'OCCUPATION de la Cabane de la plage à usage de buvette et de restauration rapide

Saisons 2024 et 2025

Entre les soussignés :

Monsieur Gilles DUCOUT, agissant en qualité de Maire de la Commune de ST JULIEN en BORN, autorisé par délibération du Conseil Municipal n° 20230927-003 en date du 27 septembre 2023, d'une part,

Et

.....
.....
..... d'autre part

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

ARTICLE 1 - NATURE DE LA CONVENTION

Les parties reconnaissent au présent contrat le caractère de **location saisonnière** par référence à l'article L 145-5, alinéa 4, du Code de Commerce et n'ouvre pas droit au bénéfice de la propriété commerciale au profit du bénéficiaire.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LIEUX LOUES

La Commune de ST JULIEN EN BORN donne en location un bâtiment de 30 m² et une terrasse de 93 m² situés sur la plage de CONTIS, 198 rue Hélène Dibos, destinés à l'activité saisonnière de buvette et restauration rapide.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX OCCUPES

Les activités autorisées sont exclusivement :

- la vente de boissons non alcoolisées à consommer sur place
- la vente de boissons non alcoolisées à emporter
- la vente de sandwiches et de plats à emporter.
- la restauration rapide.

L'organisation de concert sur le site et la diffusion de musique amplifiée sont interdites et aucune dérogation ne pourra être accordée. Seule une musique d'ambiance en fond sonore sera tolérée.

La présente convention est conclue intuitu personae. Le bénéficiaire ne pourra sous louer l'emplacement et ne devra pas céder son droit à un éventuel repreneur. Il devra exercer les seules activités stipulées dans le contrat.

ARTICLE 4 - DUREE / FIN / ETAT DES LIEUX

La présente convention est consentie pour une durée ferme de 4 mois durant les saisons estivales 2022 et 2023.

Elle prendra effet chaque saison à compter du 1^{er} JUIN pour se terminer le 30 SEPTEMBRE.

Le bénéficiaire s'oblige à exercer son activité au minimum du 15 juin au 15 septembre de chaque saison.

Le cabanon ne pourra pas être ouvert avant 8 h et au-delà de minuit.

Cette autorisation ne peut donner lieu en aucun cas à la création d'un fonds de commerce par l'occupant.

Au terme de chaque saison, les clés du cabanon seront remises à la mairie qui en aura ainsi la libre disposition.

Le matériel et les fournitures entreposés par le bénéficiaire dans les locaux devront être enlevés par lui à l'issue de la période d'exploitation estivale autorisée.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les deux parties avant et après chaque période saisonnière d'exploitation.

ARTICLE 5 - LOYER

La présente convention est consentie moyennant un **loyer forfaitaire de 25 000,00 €** par saison et pour les deux saisons consécutives 2022 et 2023.

Les modalités de versement seront les suivantes : **le montant du loyer sera réglé pour moitié au 1^{er} juillet et le solde au 31 août de chaque saison à réception de l'avis de paiement.**

Le non-paiement dans la quinzaine suivant la réception de l'avis de paiement exécutoire entraînera d'office la cessation d'occupation de l'emplacement.

En cours de saison, tout désengagement postérieur au 20 juin pour quelque cause que ce soit, n'exonère pas l'occupant du paiement de la totalité du loyer.

L'occupant ne pourra élever aucune réclamation envers la commune ni appeler celle-ci en garantie, ni prétendre à une réduction du loyer à payer, à l'occasion des troubles ou difficultés de toute nature qui pourraient survenir lors de l'exercice de son activité.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse ce jour au propriétaire qui le reconnaît et affecte à titre de nantissement, à titre de garantie de l'ensemble des obligations lui incombant, une somme de 2 500,00 €, représentant 10% du montant du premier loyer.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts, le bénéficiaire ne sera pas en droit de l'imputer sur sa dernière échéance de la redevance. D'un commun accord, entre les parties, il ne sera remboursable qu'à la fin de la deuxième saison, ce que les parties acceptent expressément.

Le remboursement sera effectué déduction faite des frais encourus par la remise en état des locaux.

ARTICLE 7 - AMENAGEMENTS – ENTRETIEN – HYGIENE – SECURITE - RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

7 1 - Travaux

Le bénéficiaire prendra les installations et les locaux dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans aucun recours contre la commune qui les mettra au préalable en conformité.

Les aménagements intérieurs, ainsi que l'acquisition et la mise en place du matériel nécessaires à l'exercice de son activité, seront à la charge du locataire qui devra s'assurer du respect des normes de sécurité et d'hygiène de ses installations, aménagements et matériels. Les travaux d'aménagement et les matériaux utilisés devront être validés par la commune.

Avant tous travaux intérieurs ou extérieurs au local, le locataire devra au préalable solliciter l'accord de la commune de ST JULIEN EN BORN.

Aucune enseigne ne devra être apposée sur les bâtiments.

Aucune participation ne pourra être demandée à la commune qui deviendra automatiquement propriétaire des travaux d'aménagement, d'amélioration et d'embellissement intérieurs ou extérieurs réalisés à l'issue du contrat d'exploitation sans possibilité pour le locataire de demander une indemnité en dédommagement.

Dans le cas où la commune ne souhaiterait pas conserver ces aménagements, elle pourra demander à ce que les locaux soient remis en l'état initial à la fin du contrat.

7 2 – Entretien - Hygiène

Les locaux devront être tenus quotidiennement en parfait état de propreté, d'entretien et d'esthétique par le bénéficiaire ainsi que les abords qui auraient pu être souillés par des déchets provenant de la vente ou du fait du consommateur. Les détritiques seront évacués par le bénéficiaire, à ses frais, par ses propres moyens.

L'occupant devra se conformer à toutes les règles de sécurité et d'hygiène relatives aux conditions de travail, aux matériels et équipements à utiliser, ainsi qu'aux produits altérables présentés à la vente.

La publicité sonore est interdite à l'extérieur de ses locaux. A l'intérieur, elle devra rester discrète pour garantir la bonne tenue des établissements.

Chaque local sera équipé, aux frais de l'occupant, d'un extincteur approprié à l'activité concernée.

7 3 – Respect de l'environnement

Dans le cadre d'une démarche engagée et respectueuse du développement durable, l'occupant s'engage à :

- pratiquer quotidiennement le tri sélectif,
- employer des produits de nettoyage conformes aux normes NF environnement,
- stocker dans des fûts appropriés les huiles et corps gras, interdiction de déverser dans les collecteurs d'eaux usées,
- économiser chaque fois qu'il est possible l'énergie (eau, électricité...)
- proposer dans la mesure du possible des produits alimentaires issus de l'agriculture biologique et de la production artisanale et/ou équitable,
- réduire l'utilisation du plastique (couverts, pailles, verres...)
- informer et former son personnel aux gestes de protection de l'environnement.

ARTICLE 8 - ASSURANCES - RESEAUX -CHARGES LOCATIVES

Le bénéficiaire devra acquitter les frais d'électricité, de téléphone et d'ordures ménagères durant les périodes considérées auprès des fournisseurs concernés.

Le bénéficiaire devra contracter toutes assurances pour l'occupation des locaux et l'exercice de ses activités et présenter une copie de sa police d'assurance à la commune.

Il devra également souscrire l'abonnement électrique et la location du réseau téléphonique.

Ces diverses locations et contrats devront être limités aux mois effectifs d'occupations saisonnières des locaux.

La consommation d'eau potable sera facturée chaque fin de saison par la Mairie selon le relevé du sous-compteur installé sur le local par la commune, au tarif en vigueur.

ARTICLE 9 - RESPONSABILITE

Compte tenu de la remise de locaux conformes aux diverses normes, la Commune de ST JULIEN EN BORN est dégagée de toute responsabilité en cas d'incident ou d'accident.

Le bénéficiaire devra s'assurer que ses installations, aménagements et matériels répondent aux normes de sécurité et d'hygiène.

ARTICLE 10 - REGLEMENTATION COMMERCIALE

Le bénéficiaire devra respecter la réglementation commerciale en vigueur ;

Il devra obligatoirement fournir un extrait K-BIS de moins de 6 mois ainsi qu'une attestation d'assurance responsabilité civile et risques locatifs. En aucun cas, la commune ne saurait être tenue pour responsable de vols ou de dégradations dans les lieux occupés.

Les prix des produits, les tarifs des consommations et des services devront être affichés de façon ostensible à l'entrée et/ou à l'intérieur des locaux.

ARTICLE 11 - RENONCIATION - DENONCIATION OU MODIFICATION PAR LE BENEFICIAIRE

Outre la clause contenue à l'article 5 (loyer) stipulant « *qu'en cours de saison tout désengagement postérieur au 20 juin pour quelque cause que ce soit n'exonère pas l'occupant du paiement de la totalité du loyer* », les règles suivantes seront appliquées dans l'hypothèse où le bénéficiaire dénoncerait ou renoncerait à la présente convention :

- Dans l'hypothèse où le bénéficiaire souhaiterait dénoncer ou modifier la présente convention pour la saison suivante, cette proposition devra prendre la forme d'un courrier en RAR adressé au Maire. Cette requête devra lui parvenir avant le 31 décembre de l'année précédant la saison d'exploitation. A défaut d'un tel écrit, la présente convention s'appliquera pour la saison suivante aux conditions décrites dans le présent document. Dans l'hypothèse où le bénéficiaire ne respecterait pas cette procédure et n'exploiterait pas la buvette la saison suivante, il sera exigé de sa part le versement d'une indemnité égale à 50% de la redevance visée à l'article.

ARTICLE 12 - RESILIATION

A défaut pour le bénéficiaire de se conformer exactement aux prescriptions ci-dessus, la résiliation de la présente convention sera prononcée par la Commune, après mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet pendant plus de 15 jours, sans indemnité de part et d'autre.

Si pour des raisons de vandalisme, de non rentabilité ou tout autre raison indépendante de sa volonté, l'exploitant décidait de mettre fin à son activité, les dispositions des différents articles de la présente s'appliqueraient.

Par ailleurs, sera sanctionné dans les mêmes formes et délais tout manquement aux règles d'hygiène et de sécurité.

De même, le locataire participant au service public, devra avoir un comportement compatible avec la qualité du service recherché. Tout manquement constaté dans l'accueil réservé au public entraînera la résiliation immédiate du présent contrat, sans préavis ni indemnité.

ARTICLE 13 - REGLEMENTATION ET CONTROLE

Monsieur DIRAISON, Garde champêtre et représentant la collectivité, est chargé de contrôler le respect des dispositions de la présente convention et de prendre toute mesure pour la faire respecter.

Le bénéficiaire s'engage par ailleurs à respecter toutes les réglementations administratives, nationales, départementales et communales, tant dans les conditions d'aménagement du local que dans les modalités d'exercice de son activité.

Fait à ST JULIEN EN BORN, le .../.../2023

Le preneur,

Le Maire,

MODELE