

AR PREFECTURE

006-210600110-20200616-09-DE  
Reçu le 23/06/2020



**VILLE DE BEAULIEU-SUR-MER**  
ALPES-MARITIMES - 06310

CONVENTION D'OCCUPATION DOMANIALE PORTANT SUR L'EXPLOITATION  
DU SNACK/BUVETTE DENOMME « LE PETIT CHOSE »

ENTRE :

LA COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-MER, sise Hôtel de Ville, B.P. 39, Beaulieu-sur-Mer, Alpes-Maritimes, dont le numéro SIREN est le 210 600 110, Représentée par son Maire en exercice, Monsieur Roger ROUX, demeurant Hôtel de Ville, B.P. 39, Beaulieu-sur-Mer, Alpes-Maritimes, habilité à cet effet par décision municipale n° 08 du 2 juin 2020 transmise à la Préfecture le 9 juin 2020,

Ci-après dénommée « LA COMMUNE » ou « LA COLLECTIVITE »,

D'UNE PART,

ET :

SAS « LE PETIT CHOSE ».....

Ci-après dénommée « L'EXPLOITANT » ou « L'OCCUPANT »,

D'AUTRE PART,

**PREAMBULE**

La commune de Beaulieu-sur-Mer, personne morale de droit public, est propriétaire de l'établissement dénommé « Le Petit Chose », situé sur le domaine public, au 14, avenue Fernand Dunan à Beaulieu-sur-Mer.

« Le Petit Chose » est un établissement de type snack/buvette, destiné à la petite restauration et à la vente de boissons alcoolisées et non alcoolisées, dont l'exploitation est confiée à un tiers, suite à une mise en concurrence avec publicité conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques et qui est formalisée par la conclusion de la présente convention d'occupation domaniale.



## IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La commune de Beaulieu-sur-Mer donne en location, pour une durée de 7 ans (sept ans), dans le cadre de la présente convention d'occupation domaniale régie par les règles du droit administratif, les locaux dénommés « Le Petit Chose », en contrepartie du paiement d'une redevance annuelle d'occupation.

### ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la commune autorise l'occupant, sous le régime des occupations temporaires du domaine public, à occuper des locaux affectés à l'usage de snack/buvette situés au 14, avenue Fernand Dunan à Beaulieu-sur-Mer.

### ARTICLE 2 - DOMANIALITE PUBLIQUE

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public. Elle est conclue en application des articles L2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

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

Elle n'est pas constitutive de droits réels.

### ARTICLE 3 : PARCELLES ET BIENS MIS A DISPOSITION

L'occupant est autorisé à occuper les biens ci-après désignés :

SECTION	N°	Lieudit	Surface
AE	109	14, avenue Fernand Dunan	00 ha 00 a 13ca
AE	110	14, avenue Fernand Dunan	00 ha 00 a 30 ca
AE	182	14, avenue Fernand Dunan	00 ha 01 a 07 ca
AE	183	14, avenue Fernand Dunan	00 ha 00 a 18 ca

Le bâtiment est actuellement classé ERP 5<sup>ème</sup> catégorie puisqu'il permet de recevoir du public. La collectivité a procédé à la réhabilitation globale de cet établissement, dont l'installation des équipements et des éléments de cuisine.

L'équipement et l'aménagement intérieur du snack (pergola, parasols, tables, chaises, autres mobiliers, ustensiles etc...), à l'exception de ce qui précède, sont à la charge de l'exploitant. « Le Petit Chose » comprend une terrasse extérieure telle que définie dans les plans annexés.

### ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties le jour de remise des clés à l'exploitant et sera annexé à la convention. Au cas où, pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas ainsi dressé et notamment si l'occupant faisait défaut, les locaux seront considérés comme ayant été loués en parfait état.





## ARTICLE 5 - DESTINATION

L'exploitant devra utiliser les locaux, objets des présentes, paisiblement et « en bon père de famille » dans le cadre d'une activité commerciale de snack et débit de boissons. Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit de la collectivité. L'occupant déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

## ARTICLE 6 : DUREE

La présente convention prend effet à compter de la date de signature des parties pour une durée de 7 ans (SEPT ANS).

A l'expiration de la convention, l'occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement. Au terme de la convention, celle-ci prendra fin de plein droit et sans indemnité.

## ARTICLE 7 – REMISE DES CLES

L'exploitant prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent à la date de mise à disposition des clés.

## ARTICLE 8 : ACTIVITES COMMERCIALES ET MODALITES D'OCCUPATION

Les locaux, objets de la présente convention, sont utilisés par l'occupant à usage de snack/petite restauration/buvette, à l'exclusion de toutes autres activités.

Il est autorisé au sein de l'établissement de délivrer une restauration de qualité de type méditerranéenne, ainsi que de procéder à la vente à emporter (liste non exhaustive):

### Nourritures

- Sandwichs
- Salades
- Desserts (glaces, fruits,...)
- Etc....

### Boissons

- Eaux minérales,
- Boissons non alcoolisées,
- Boissons alcoolisées avec licence
- Café, thés,
- Etc.....

L'occupant s'engage à proposer au public une gamme de produits variés et de qualité.

La commune se réserve le droit d'interdire l'exercice d'activités ou la vente de denrées susceptibles d'engendrer des nuisances ou créant des risques en matière de salubrité et d'hygiène.

L'occupant prend en charge et assure par tous moyens de son choix la promotion de ses activités.

AR PREFECTURE

006-210600110-20200616-09-DE  
Reçu le 23/06/2020



L'occupant s'engage, chaque midi, à proposer un menu du jour (Entrée du jour/plat du jour ou plat du jour/dessert du jour) d'un montant ne dépassant pas 14 €.

Les horaires d'ouverture autorisée sont de 6h30 à minuit, du lundi au dimanche.

L'exploitant a la faculté de mettre en place une « ambiance musicale ». Il devra respecter les normes en vigueur et ne pas être une source de nuisance pour le voisinage immédiat.

L'occupant fera son affaire personnelle des équipements nécessaires à son activité commerciale.

Des parasols, des tables et des chaises pourront être installés aux niveaux des terrasses. L'occupant déclare connaître les textes, règlements et consignes de sécurité en vigueur sur le site. Il est tenu de les respecter et de les faire respecter par son personnel et le public qu'il reçoit.

En tant que gestionnaire d'une activité de petite restauration et buvette, il doit se conformer aux lois et règlements de police existants ou à intervenir en matière de sécurité des établissements recevant du public et en matière d'hygiène alimentaire.

Il est également tenu de respecter les règles de sécurité qui lui seront notifiées par l'autorité compétente sur le site.

L'occupant s'engage notamment à :

- Tenir informé la commune de tout problème concernant la sécurité ;
- Assurer le maintien en service et en lieux et places de tout équipement de sécurité lié à son activité ;
- organiser les contrôles réglementaires ;
- Tenir constamment les lieux mis à disposition en parfait état de sécurité et de propreté ;
- Veiller au libre accès à toutes les sorties et aux issues de secours des locaux, au bon dégagement de tous les accès et circulations, ne jamais gêner l'évacuation du public par la disposition de mobilier ;
- Ne pas entreposer de matière dangereuse ;
- Avertir la commune de tout problème de fonctionnement lié à l'état des locaux.

L'exploitant devra respecter la réglementation en vigueur applicable aux ventes de boissons alcoolisées et à l'hygiène des aliments.

## **ARTICLE 9 - CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION**

La convention est conclue *intuiti personnae* et à titre précaire.

L'occupant doit occuper personnellement les locaux mis à sa disposition par la commune et ne peut pas en conséquence :

- Céder à un tiers, sous quelque forme que ce soit, la convention ou tout ou partie des droits conférés par la convention ; sans l'accord écrit et préalable de la commune,
- Sous-louer ou mettre à disposition, en tout ou partie, les locaux mis à disposition, même provisoirement ou à titre gracieux.

En cas de décès de l'occupant ou de disparition de sa société, la convention cessera et ne sera pas transmissible à ses ayant-droit.





## ARTICLE 14 - CONTRIBUTIONS - IMPOTS - TAXES

L'exploitant devra payer les taxes professionnelles et/ou celles relatives à son commerce, la taxe foncière relative aux locaux loués, supporter la taxe et/ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter lesdites contributions et charges en cours de contrat, et rembourser à la collectivité les sommes avancées, par lui, à ce sujet.

## ARTICLE 15 - ASSURANCE

L'exploitant s'engage à faire assurer, auprès de compagnies d'assurances notablement solvables, toutes installations et aménagements, objets mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant ou appartenant à un tiers et dont il serait le gardien, contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et se faire garantir contre les risques professionnels de son activité, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers, les bris de glaces et généralement tous les autres risques assurés par les locataires dans les polices multirisques des Compagnies.

## ARTICLE 16 : REDEVANCE D'OCCUPATION

En contrepartie de l'autorisation d'occupation qui lui est attribuée, l'occupant est assujéti au versement d'une redevance annuelle fixe d'un montant de 55000 H.T par an. Cette somme sera révisable à chaque date anniversaire suivant la variation de l'indice des prix à la consommation, étant précisé que l'indice de base retenu est celui en vigueur au mois de ..... La révision sera déterminée en fonction du dernier indice publié à la date prévue.

La redevance due pour l'occupation du domaine public est payable trimestriellement à terme échu.

Tout retard dans le versement entraînera de plein droit le versement, par l'occupant, à la commune d'intérêts moratoires.

Le taux des intérêts moratoires est égal au taux légal en vigueur à la date du paiement de la redevance augmenté de quatre points.

En cas de retrait de l'autorisation avant le terme prévu, pour un motif autre que l'inexécution de ses clauses et conditions, la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir est restituée à l'occupant

L'occupant sera tenu de payer tous les impôts et taxes légalement établis relativement à l'activité qu'il exercera.

La commune se réserve le droit de faire contrôler les données comptables produites par l'occupant. A cet effet, l'occupant est tenu de remettre à la commune une copie de son bilan ou tout autre document permettant d'attester du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par l'occupant.





## ARTICLE 10 : FLUIDES

Tout fluide nécessaire au fonctionnement des installations de l'occupant, le branchement électrique ainsi que le branchement d'une ou plusieurs lignes téléphoniques et Internet seront prises en charge par l'occupant qui souscrira tous les abonnements auprès des concessionnaires concernés. La commune autorise l'occupant à effectuer, à ses frais exclusifs, les branchements correspondants.

## ARTICLE 11 - TRAVAUX

L'exploitant devra laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux de réparation, d'agrandissement et autres, que la commune serait amenée à faire exécuter en cours de contrat dans les locaux loués.

L'exploitant sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée de la convention et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, de nettoyage en général, toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires, à l'exception des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil. Il ne pourra pas effectuer, dans les locaux mis à disposition, de travaux qui puissent changer la destination de l'Immeuble ou nuire à sa solidité.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition, ou percements de murs, de poutres ou de planchers, d'installations de machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la commune, à l'exception de la modification du cloisonnement intérieur.

## ARTICLE 12 - ENTRETIEN

L'exploitant devra veiller à garder de manière constante en parfait état de salubrité et de propreté les locaux, les équipements intérieurs et extérieurs, les terrasses et du pourtour immédiat de son installation.

Il devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisations, ventilations, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation. A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien.

Il devra de la même façon procéder à la réfection de toutes les peintures des murs intérieurs des locaux dès que cette réfection s'avèrera nécessaire en raison de son obligation d'entretien desdits locaux en bon état. Enfin il devra entretenir les revêtements de sol en bon état et notamment remédier à l'apparition de tâches, déchirures, trous ou décollement.

L'exploitant ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement la collectivité de toute atteinte qui serait portée à ces derniers.

## ARTICLE 13 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée de la convention, l'exploitant devra laisser les représentants de la commune visiter les locaux loués en prévenant ce dernier au moins 72 heures à l'avance pour s'assurer de leur état et fournir, le cas échéant, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du contrat.





## ARTICLE 17 : DEPOT DE GARANTIE

L'exécution régulière de la convention par l'occupant est garantie, pendant toute sa durée, par un dépôt de fond de 10000 euros (dix mille euros) que l'occupant versera, dans un délai de 45 jours à compter de la date de signature de la présente, à la Trésorerie de Villefranche-sur-Mer sise 81 Avenue Georges Clemenceau, 06230 Villefranche-sur-Mer.

A l'échéance de la convention quel qu'en soit le motif, ce dépôt de garantie est restitué dans le mois qui suit l'état des lieux de sortie dans l'hypothèse où cet état des lieux est conforme à celui établi lors de l'entrée dans les locaux. Dans le cas contraire, la commune se réserve le droit de prélever tout ou partie du dépôt de garantie aux fins de remettre les locaux en l'état.

## ARTICLE 18 : RESILIATION

### 18-1 : pour manquement

La commune peut résilier la convention par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet durant plus de 10 jours pour tout manquement de l'occupant à ses obligations contractuelles ou légales.

Cette résiliation est prononcée sans indemnité au profit de l'occupant et sans préjudice des dommages et intérêts que la commune serait en droit de lui réclamer.

### 18-2 : pour motif d'intérêt général

Avant le terme convenu, la commune peut résilier la convention pour tout motif tiré de l'intérêt général, par lettre recommandée AR et avec un préavis de quatre mois, sauf cas d'urgence, comme des impératifs d'utilisation des locaux pour des nécessités publiques ou des aménagements publics dont la réalisation ferait apparaître des contraintes en matière de sécurité ou d'hygiène publique notamment.

### 18-3 : pour force majeure

Si la fermeture du lieu ou la cessation de l'activité de l'occupant venait à être décidée en cours de convention, pour une raison de force majeure, la convention sera interrompue de plein droit pendant la durée de cette fermeture, sans que l'occupant puisse prétendre, de ce fait, à aucune indemnité.

La redevance sera alors due par l'occupant au prorata du nombre de jours d'ouverture.

Si l'évènement dure plus d'un mois, les parties peuvent décider de résilier la convention d'un commun accord.

## ARTICLE 19 : EXPIRATION DE LA CONVENTION ET RESTITUTION DES CLES

A l'échéance de la convention quel qu'en soit le motif, les locaux, les matériels et équipement mis à la disposition de l'occupant seront remis à la commune en parfait état d'entretien.

Les aménagements, à l'exception du mobilier, réalisés par l'occupant resteront propriété de la commune à la fin de l'occupation sans que l'occupant ne puisse prétendre à une quelconque indemnité de ce fait.

Toutefois, la commune se réserve la possibilité de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, aux frais de l'occupant.

AR PREFECTURE

006-210600110-20200616-09-DE  
Reçu le 23/06/2020



Un état des lieux interviendra au plus tard le jour où l'occupation doit prendre conformément aux dispositions de la convention. Ce jour-là, les locaux devront être vidés de tous meubles et objets dont l'occupant est propriétaire et nettoyés.

Toutes les clés des locaux seront remises au représentant de la commune, à l'exclusion de toute autre personne, à défaut de quoi le changement de toutes les serrures et la fabrication des clés seront à la charge de l'occupant.

Au vu des états des lieux dressés contradictoirement entre l'occupant et la commune avant l'entrée dans les lieux et au jour de l'expiration de la convention, la commune et l'occupant conviendront de l'exécution, aux frais exclusifs de celui-ci, des travaux nécessaires à la remise en état des locaux mis à disposition ou au remplacement des biens meubles mis à disposition. Les sommes correspondantes pourront être prélevées du dépôt de garantie.

#### **ARTICLE 20 - REGLEMENT DES LITIGES**

Pour tout différend né entre les parties dû à l'interprétation ou à l'exécution de la convention le règlement des litiges relève du Tribunal Administratif de NICE sis 18, avenue des Fleurs à NICE. Nonobstant, avant tout recours, les parties s'engagent à trouver un accord à l'amiable.

#### **ARTICLE 21 - ANNEXE**

Sera annexé ultérieurement à la convention dans le délai imparti :

- Annexe 1 : le plan cadastral des biens mis à disposition
- Annexe 2 : l'inventaire des biens meubles
- Annexe 3 : l'état des lieux d'entrée à réaliser
- Annexe 4 : les diagnostics

Fait à Beaulieu-sur-Mer, le

Pour la Commune de Beaulieu-sur-Mer  
Le Maire,  
Roger ROUX

L'exploitant (1)

(1) mention manuscrite « lu et approuvé »