



CONVENTION TEMPORAIRE DE MISE À DISPOSITION D'UN BÂTIMENT COMMUNAL POUR L'EXPLOITATION DE LA CAFÉTÉRIA DU BOIS AUX DAMES

ENTRE :

La **Commune de Samoëns**, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Charles MOGENET, autorisé par délibération du Conseil Municipal n° 2020-02-05 en date du 23 mai 2020, et désignée ci-après par l'appellation « **la Commune** »,

D'une part,

ET

La **SOCIÉTÉ** «.....», demeurant,, dûment représentée par, et désignée ci-après par l'appellation « **l'occupant** »,

D'autre part,

VU la Décision du Maire n° /2021 en date du, prise par le Maire en vertu de ses pouvoirs délégués par le Conseil Municipal ;

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation du domaine privé communal.

Les articles 1708 du Code Civil et tous les textes législatifs et réglementaires relatifs au bail et plus généralement, tous les principes et règles applicables aux contrats de droit privé sont applicables en l'espèce.

Durant toute la période d'occupation du local et de son exploitation, l'occupant sera tenu de respecter les éléments de candidature tels que présentés au dossier d'appel public à candidature.

En aucun cas, l'occupant ne pourra se prévaloir d'un droit quelconque pour obtenir la moindre indemnité d'éviction au terme du contrat ou de résiliation anticipée en cas de manquement de la part de l'occupant aux obligations prévues du contrat.

L'occupant reconnaît avoir pris connaissance du statut juridique des lieux qu'il entend occuper. Il renonce, de ce fait, à la propriété commerciale pour toute activité qu'il aurait l'intention d'exercer dans les lieux loués à la commune de Samoëns.

L'occupant s'engage à respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements se rapportant à l'occupation des lieux et à l'activité qu'il exerce.

Il s'engage à y exercer une activité continue et permanente dans le respect du dossier de réponse à l'appel à candidature.

Toute modification dans la nature de l'activité exercée devra être autorisée par la commune de SAMOENS. La commune de Samoëns pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle à l'effet de vérifier notamment, les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux. Une évaluation du respect de ces règles sera effectuée périodiquement.

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

1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de spécifier les conditions de mise à disposition des locaux et de l'exploitation de la Cafétéria du Bois aux Dames, dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire du domaine privé de la commune.

La Commune met à disposition de l'occupant un bâtiment communal d'une surface totale de 156 m² comprenant une cafétéria d'une superficie de 110 m², un office d'une superficie de 28 m², un sanitaire d'une superficie de 9 m², des vestiaires d'une superficie de 9 m², une terrasse ainsi que le matériel suivant la liste en annexe.

2- CONDITIONS D'EXPLOITATION

2.1. Caractère personnel du contrat

L'occupant s'engage à occuper lui-même les lieux mis à sa disposition. Toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est rigoureusement interdite, y compris la location-gérance.

Toute cession ou apport à un tiers à quelque titre ou sous quelque modalité que ce soit, de tout ou partie des droits résultant des présentes, est également interdit.

En cas de cessation d'activité, la commune de Samoëns est seule habilitée à désigner le successeur et aucune création de fonds de commerce n'est rattachable à ce contrat.

2.2. Usage des installations

L'occupant aura la responsabilité directe de l'exploitation du restaurant.

L'occupant aura l'usage des locaux qui seront strictement et exclusivement destinés à l'exécution de l'activité restaurant telle que prévue à la réponse à l'appel à candidature ci-dessus référencé et qui fait l'objet de la présente convention.

Au moment de la prise de possession des locaux, un état des lieux, ainsi qu'un inventaire du matériel, tant quantitatif que qualitatif, sera établi contradictoirement.

Cet inventaire précisera notamment leur situation juridique et leur état apprécié sous ses différents aspects (état général des constructions, entretien, sécurité, fonctionnement des installations particulières).

Les travaux, équipements, et éventuels agencements, devenus immeubles par destination, resteront la propriété de la commune au terme du contrat, sans que l'occupant puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité.

L'occupant n'aura que la jouissance des biens mobiliers et immobiliers que ce soit par nature ou par destination, et, en tant que tel, il ne pourra en aucun cas aliéner la propriété ou la jouissance de l'un de ces biens sous quelque forme que ce soit, ceci sous peine de nullité des actes et des opérations faites au mépris de la présente clause.

2.3. Modalités d'exploitation

L'occupant s'engage à conduire une politique générale d'exploitation et d'animation du restaurant de qualité et à utiliser les locaux afin d'accueillir la clientèle dans les meilleures conditions possible.

L'occupant ne devra en aucun cas organiser des manifestations susceptibles de créer des nuisances sonores et des troubles à la tranquillité publique des riverains.

Il devra respecter les lois et règlements en matière de bruit.

L'occupant devra se tenir informé de toute réglementation applicable au domaine de la restauration concernant la responsabilité, l'hygiène, la sécurité, ... des employés et des clients et devra s'assurer de leur bonne application.

2.4. Licence de débit de boisson – Inscription au registre du commerce

L'occupant devra être titulaire d'une licence de débit de boissons adaptée à son activité et être inscrit au Registre du Commerce ou à la Chambre des Métiers.

3- ETAT DES LIEUX

L'occupant déclare connaître parfaitement les lieux et renonce par avance à tout recours envers la Commune.

Il déclare les accepter en leur état, avec tous les vices apparents ou cachés, avec toutes les servitudes qui pourraient y exister, sans pouvoir par la suite élever une réclamation quelconque.

Des états des lieux contradictoires seront dressés tant avant l'entrée en jouissance de l'occupant

qu'avant sa sortie des lieux.

L'occupant s'engage à maintenir les lieux, à ses seuls frais, en bon état d'entretien et de réparation, la commune de Samoëns se réservant le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires par l'occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

Le matériel fera l'objet d'un inventaire signé par les deux parties et sera annexé à la présente convention.

4- JOUISSANCE DES LIEUX – ENTRETIEN ET REPARATIONS

L'occupant jouira paisiblement des lieux et devra veiller à les maintenir en bon état.

Il s'engage à signaler au propriétaire dans les plus brefs délais, toute dégradation, détérioration intervenue tant aux locaux qu'au matériel mis à sa disposition ou tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible d'être préjudiciable aux droits de la commune de Samoëns.

L'occupant sera tenu d'exécuter toutes les réparations dites locatives, à effet de conserver les lieux en bon état permanent d'entretien et d'usage.

L'occupant s'engage à procéder au :

- Nettoyage, entretien et maintenance des installations, équipements et matériels nécessaires à l'accomplissement de la prestation,
- Entretien et maintenance d'installations particulières dont l'exécution nécessite la mise en œuvre de moyens techniques adaptés ou ne peut être assurée que par des personnels spécialisés,
- Nettoyage et hygiène stricte des abords immédiats de l'établissement ;

L'occupant devra entreposer les ordures aux lieux prévus à cet effet.

L'occupant devra maintenir l'ensemble de ses installations en conformité avec les normes en vigueur et tenir à jour les registres correspondants.

La commune pourra, sur simple demande, avoir communication par l'occupant des contrats d'entretien et de maintenance technique qu'il a souscrits pour ses équipements.

En cas de retard par l'occupant à exécuter ses obligations, la commune de Samoëns pourra les faire réaliser, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée en tout ou partie sans effet.

Lesdites réparations étant réalisées aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant et sous réserve de tous autres droits et recours de la commune de Samoëns.

Aucun dépôt de matériel, marchandises ou objets quelconques ne pourra être établi en dehors des locaux. L'occupant a la responsabilité d'entretenir les abords des lieux qui devront toujours être d'une propreté irréprochable.

5- TRAVAUX

L'occupant ne pourra pas entreprendre de travaux sans l'accord écrit de la Commune. Les travaux envisagés se détermineront au regard d'un projet clairement défini présenté par l'occupant.

Les dépenses d'investissement seront supportées par la commune, en dehors des équipements de cuisine, du matériel d'exploitation et du mobilier de la salle et de la terrasse, qui devront être fournis en matériel, par l'occupant.

La commune aura la charge et l'initiative des travaux de gros entretien des biens immobiliers et des locaux définis à l'article 606 du Code Civil.

L'occupant aura l'obligation d'avertir sans délai la commune de toute défectuosité concernant les équipements relevant de sa propriété.

Le remplacement des équipements détériorés ou disparus sera à la charge de l'occupant et ces réparations pourront être effectuées immédiatement, sans préjudice des recours éventuels contre les auteurs de dégâts.

Les installations pourront faire l'objet de visites de contrôle par les organismes agréés. L'aménagement intérieur est à la charge de l'occupant, y compris les mises en conformité liées à son activité.

Un inventaire détaillé et chiffré des mobiliers, propriétés de l'occupant ainsi que la durée d'amortissement du matériel seront dressés, en double exemplaire, à son entrée dans les lieux.

6- RESPONSABILITE ET RECOURS

L'occupant souscrira toutes les polices d'assurance nécessaires (notamment responsabilité civile et professionnelle, incendie...) et en justifiera ainsi que du paiement des primes. Toutes les polices comporteront une clause de renonciation à tous recours contre la Commune tant de l'occupant que de ses assureurs.

L'occupant s'engage à garantir la Commune de SAMOËNS, contre tous recours, quels qu'ils soient, à la suite d'accidents ou de dommages causés par l'occupant, son personnel, ses fournisseurs, clients, prestataires ou tiers quelconques intervenant pour son compte.

La Commune est dégagée de toute responsabilité dans tous les cas d'effraction, de déprédation, de vol ou autre cause quelconque, de perte ou dommage, survenant aux personnes et aux biens de l'occupant.

L'occupant devra communiquer l'attestation correspondante à la Commune au plus tard quinze jours après la signature de la présente convention.

7- LICENCE

Le commerce dénommé "**Cafétéria du Bois aux Dames**" pourra accueillir une licence « Restaurant » ou toute autre licence appartenant au preneur.

L'exploitant devra pouvoir justifier d'un permis d'exploiter adapté à son offre et d'une formation HACCP.

8- DUREE

Le présent contrat est conclu pour une **durée de 23 mois** à compter à compter **du 1^{er} mai 2022 et se terminera 31 mars 2024.**

9- CHARGES ET CONDITIONS

L'occupant sera tenu d'exécuter et d'accomplir les charges et conditions suivantes, ainsi que celles établies au cahier des charges joint en annexe :

9.a – L'occupant exploitera le commerce ci-dessus désigné en sa seule condition de loueur. Il ne pourra en aucun cas se prévaloir d'une propriété commerciale et d'un maintien dans les lieux en fin d'occupation.

Il ne pourra se dessaisir du présent contrat au profit d'un tiers (sous-location).

9.b – L'occupant sera tenu de conserver au commerce sa destination première « Bar et/ou Restaurant » sans pouvoir y adjoindre aucun autre commerce. Il devra jouir de cet établissement en bon commerçant.

9.c – L'occupant acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les droits, contributions et taxes quelconques existantes, créées ou à créer, auxquels il pourra être assujéti à raison de la location et de la jouissance des locaux, bien qu'ils restent la propriété de la Commune.

9.d – En cas de sinistre durant la durée de la location, la Commune résiliera si bon lui semble la présente convention immédiatement et de plein droit, sans que l'occupant puisse prétendre à aucune indemnité, ni dommages et intérêts en cas de destruction partielle ou totale de l'immeuble loué, par suite d'incendie, dégâts des eaux ou toute autre raison.

9.e – En cas de décès de l'occupant pendant la durée de la mise à disposition, ses héritiers, représentants et ayant cause, seront tenus, solidairement, sans décision ni discussion, à l'exécution des charges et conditions du présent contrat et au paiement des redevances y afférent.

10- REDEVANCE

La présente mise à disposition donnera lieu à une redevance à la charge de l'occupant d'un montant de **euros**. Cette redevance ne pourra être inférieure à 20 000 euros annuels étant entendu que la commune n'est pas assujétié à TVA ?

Cette redevance (charges en sus) sera payable en 4 termes égaux : le 1^{er} juillet, le 1^{er} septembre, le 1^{er} janvier et le 1^{er} mars. Un titre de recettes sera émis par la Commune.

En cas de retard dans le règlement d'une somme quelconque due à la commune de Samoëns dans le cadre des présentes, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à une fois et demie le taux de l'intérêt légal alors en vigueur, sous réserve de tous autres droits et recours. L'intérêt sera dû de plein droit dès la date d'exigibilité de la somme correspondante.

L'occupant fournit dès la signature du présent contrat une **caution ou garantie bancaire** signée par une banque de premier ordre d'un montant de **3000 €** qui l'obligera, tant au paiement du prix de la mise à disposition qu'à l'exécution des autres conditions de celui-ci. Elle devra être renouvelée, le cas échéant pour être valable pendant toute la durée de la mise à disposition.

Cette caution sera levée au plus tard un mois après la date de résiliation ou d'achèvement de la convention, après visite contradictoire des lieux par les deux parties ainsi que l'inventaire contradictoire de sortie.

La non-fourniture de la garantie sera considérée comme une condition de résiliation du présent contrat dans les conditions prévues à l'article 12 du présent contrat.

11- IMPOTS – TAXES ET CHARGES

L'occupant fera son affaire du règlement, à leur date d'exigibilité, de tous droits, impôts et taxes, actuels et futurs, à sa charge.

L'occupant assumera la responsabilité et supportera tous les frais et dépenses inhérents au fonctionnement de l'exploitation, et notamment :

- Salaires et charges sociales ; l'occupant s'engage à faire son affaire personnelle du personnel en place au restaurant, conformément aux dispositions de l'article L 122-12 du Code du Travail. En toute hypothèse, l'occupant s'engage à employer du personnel dûment déclaré et régulièrement employé, au regard des articles L 143-3 et L 620-3 du Code du Travail,
- Assurances dont un justificatif sera à fournir à la commune chaque année,
- Impôts et taxes (taxe locative dont la C.E.T., la taxe ordures ménagères, et tout autre impôt ou taxe dont l'occupant est responsable au titre des lieux occupés),
- Frais d'eau, gaz, électricité, téléphone, internet.

12- RESILIATION

La présente convention pourra être résiliée à l'initiative de l'occupant au terme de la première année d'exploitation sous réserve d'un préavis minimum de 4 mois par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Mairie de Samoëns.

La présente convention sera résiliée de plein droit par simple lettre recommandée avec accusé de réception :

- Au cas où l'occupant viendrait à cesser, pour quelque motif que ce soit, d'exercer dans les lieux l'activité prévue,
- À défaut de justification annuellement d'une couverture d'assurance,
- Si la garantie bancaire prévue à l'article 10 de la présente convention n'est pas déposée dans les délais prescrits,
- Si des travaux ont été réalisés par le locataire sans l'accord de la commune,
- Si les dates et heures d'ouverture proposées par l'occupant ne sont pas respectées,
- Si les paiements de la location ne sont pas honorés aux échéances contractuelles,
- En cas de destruction totale des lieux et ce, en application expresse de l'article 1722 du Code civil qui stipule « Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement »,
- En cas de désordre, de scandale, d'infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux,
- Pour motif d'intérêt général,

- En cas de décision administrative, municipale ou préfectorale, interdisant la reconstruction du bâtiment dans le cas où celui-ci ferait l'objet d'une destruction totale ou partielle.
- Si d'une manière générale les termes du contrat et des documents annexés ne sont pas respectés.

La commune de Samoëns se réserve le droit de résilier la présente convention, par simple lettre recommandée avec accusé de réception, dans le cas de l'inexécution par l'occupant d'une des clauses du contrat, 15 jours calendaires après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

Passé ce délai, le contrat sera résilié de plein droit. Toutefois, ce délai pourra être prorogé après accord de la Commune. Dans ce cas, celle-ci le signifiera à l'occupant par lettre recommandée.

En cas de résiliation pour l'une des raisons indiquées ci-dessus, que ce soit à l'initiative de l'occupant ou de la commune de Samoëns, l'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnisation de la part de la commune.

Tous les aménagements, agencements, installations resteront propriété de la commune, à l'exclusion du matériel d'exploitation du commerce.

Dès la date d'effet de la résiliation, l'occupant sera tenu d'évacuer sans délai les lieux, objet des présentes.

À défaut, l'occupant sera redevable, par jour de retard, d'une pénalité d'un montant de 400 € par jour et sous réserve de tous les droits et recours de la commune de Guéthary

13- DROIT APPLICABLE

La présente convention est conclue sous le régime baux civils à titre temporaire. L'occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux à l'occupant.

14- LITIGES

Tout litige afférant au présent contrat relèvera du Tribunal de Grande Instance de la juridiction compétente.

15- PORTEE DU CONTRAT

La présente convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant écrit signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chaque partie.

16- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la convention, les parties font élection de domicile à leur adresse indiquée en tête de la présente.

17- DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Le bénéficiaire devra mettre ses sacs poubelles dans un conteneur ordures ménagères. Il devra effectuer un tri sélectif, verre, carton, emballages plastiques, pour les amener dans un centre d'apport volontaire réservé à cet effet.

L'occupant ne devra en aucun cas organiser des manifestations susceptibles de créer des nuisances sonores et des troubles à la tranquillité publique des riverains. Il devra respecter les lois et règlements en matière de bruit.

Fait en deux exemplaires à SAMOËNS, le

Pour l'occupant de la
« Cafétéria du Bois aux Dames »

Pour la Commune de SAMOËNS,
Le Maire,
Jean-Charles MOGENET,

LISTE DU MATÉRIEL DE LA CAFÉTÉRIA DU BOIS AUX DAMES

| DÉSIGNATION | QTÉ | REMARQUES |
|---|-----|-----------|
| ÉQUIPEMENT BAR | | |
| Plateau stratifié 4200 x 600 | 1 | |
| Plonge 2 cuves 2 égouttoirs | 1 | |
| Robinetterie | 1 | |
| Desserte de Bar GAMKO ref Ecco/2222 ' portes pleines réglables puissances frigorifique 463 W puissance absorbée 354 W dimensions sans pieds 254x513x840/880 | 1 | |
| Bloc support bois pour machine à café comprenant 1 tiroir à marc, 1 tiroir à thé L800 | 1 | |
| ÉQUIPEMENT CUISINE | | |
| Lave verres DIHR DS 40 panier carré de 400x400 puissances 3 - 230 V - dimensions 460x535x715 | 1 | |
| Table d'entrée Tef T55 avec plage arrière et dossier comprenant 1 bac de 500x400x300 - 1 étagère basse dimension 1200x730x580 | 1 | |
| Douchette de pré lavage et robinet de puisage | 1 | |
| Table de sortie Ref T35 avec étagère basse et dimension 1200x510 | 1 | |
| Plonge légumerie comprenant 2 bacs 500x400- dimension de 1200x600x850 | 1 | |
| Robinetterie complète | 1 | |
| Lave-main réglementaire | 1 | |
| Four mixte électrique FRIMA COMBIMASTER ferrage à gauche ouverture de portes 6 niveaux 1/1 puissance 10 KW dimension 847/771/757 | 1 | |
| Support standard | 1 | |
| Fourneau CHARVET 800 4 plaques électriques soubassement baie libre électrique Puissance 12 KW | 1 | |
| Friteuse CHARVET PRO 800 - 9/20 Kg/h – puissance 9 KW dimension 425x800x900 | 1 | |
| Table réfrigérée Réf. EUROCHEF positive (-2,+8) centrale | | |
| Meuble de rangement bas de portes coulissantes dimensions 1600x400x660 | | |
| Armoire frigorifique positive ventilée GKV 7110 carrosserie blanche capacité 663 L dimension 750x750x2064 | 2 | |
| Jeu de 4 roulettes sous l'armoire négative | 1 | |
| Armoire négative statique Ref GG 5210 13 paniers plastifiés carrosserie blanche température -14 -28° dimension 750 x750x1864 | 1 | |
| Frigo Orangina | 1 | |
| Machine à glaçons | 1 | |

| | | |
|--------------------------------------|----|--|
| Armoire murale 2 portes coulissantes | 1 | |
| MOBILIER | | |
| Fauteuil | 1 | |
| Pouf | 1 | |
| Table basse | 1 | |
| Tables de 4 | 5 | |
| Tables de 2 | 4 | |
| Table inox | 1 | |
| Chaise bois | 30 | |
| Siège bébé | 2 | |
| Etagère inox | 2 | |
| MOBILIER EXTÉRIEUR | | |
| Pergola | 1 | |
| Bac bois | 6 | |
| Enseigne + éclairage LED (spots) | 1 | |

SIGNATURE DES 2 PARTIES

A Samoëns, le