

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 04 JUILLET 2019**

Délibération
n° 2019.07.072.B

NAUTILIS :
convention
d'occupation
temporaire du
domaine public dans
l'enceinte du centre
aquatique patinoire

LE QUATRE JUILLET DEUX MILLE DIX NEUF à 17h00, les membres du bureau communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **28 juin 2019**

Secrétaire de séance : Gérard DEZIER

Membres présents :

Jean-François DAURE, Michel ANDRIEUX, Anne-Marie BERNAZEAU, André BONICHON, Jacky BOUCHAUD, Jean-Claude COURARI, Gérard DEZIER, Denis DOLIMONT, Denis DUROCHER, François ELIE, Guy ETIENNE, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Annie MARAIS, François NEBOUT, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Jean REVEREAULT, Alain THOMAS, Vincent YOU

Ont donné pouvoir :

Roland VEAUX à Jean-François DAURE

Excusé(s) :

Michel BUISSON, Véronique DE MAILLARD, Jeanne FILLOUX, Michel GERMANEAU, Fabienne GODICHAUD, Gérard ROY, Roland VEAUX, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 4 JUILLET 2019

**DELIBERATION
N° 2019.07.072.B**

EQUIPEMENTS SPORTIFS COMMUNAUTAIRES

Rapporteur : **Monsieur DEZIER**

NAUTILIS : CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC DANS L'ENCEINTE DU CENTRE AQUATIQUE PATINOIRE

Depuis 2008, les espaces de restauration situés à NAUTILIS (restaurant, bar patinoire et snack d'été) étaient confiés pour exploitation à l'association Cuisines du monde dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire du domaine public.

A l'automne 2018, l'association a été placée en liquidation judiciaire, les activités ont pris fin le 8 décembre 2018.

Une nouvelle consultation a été lancée en mars 2019 pour permettre la reprise des activités au centre NAUTILIS dans les meilleurs délais. Après une 1^{ère} consultation infructueuse, un dialogue s'est ouvert avec la société Relais commercial, co-gérée par Monsieur GUINOT et Monsieur MERCIER, eux-mêmes par ailleurs gérants du bistrot du camping depuis 2018.

Il a été convenu d'organiser une 1^{ère} phase de test jusqu'au 31 décembre 2019 pour mesurer la viabilité de l'activité et la pertinence du concept de restauration proposée par Relais commercial. A l'issue de cette phase, si elle s'avérait positive, la convention pourrait être reconduite par période de 1 an dans la limite de 4 reconductions.

La prise en charge des espaces de restauration par Relais commercial est prévue en trois temps :

- la gestion et l'exploitation du snack d'été à compter du 18 mai 2019,
- la gestion et l'exploitation du restaurant à compter du 2 septembre 2019,
- la gestion et l'exploitation du bar patinoire à compter du 5 octobre 2019,

Pour la 1^{ère} année complète d'exploitation (soit jusqu'au 1^{er} juin 2020), il est proposé au gestionnaire des conditions de mises à disposition particulières et préférentielles (redevance basse et prise en charge de l'entretien des équipements de cuisine par GrandAngoulême) pour lui permettre un démarrage d'activité optimal :

- 2 000 € TTC de redevance annuelle forfaitaire pour l'exploitation du restaurant (1^{ère} année proratisée au nombre de mois d'exploitation entre septembre 2019 et mai 2020).
- 5 000€ TTC de redevance annuelle forfaitaire pour l'exploitation du snack d'été majoré de 2% du chiffre d'affaires HT du snack d'été dès lors que celui-ci excède 55 000 € HT.
- 8% du chiffre d'affaire HT du bar patinoire.

La convention prévoit à l'issue de cette 1^{ère} année une remise à niveau des conditions de mises à disposition et l'instauration de formule de révision/revalorisation des loyers dès 2021.

Je vous propose donc :

D'APPROUVER la convention d'occupation temporaire du domaine public avec la société Relais commercial, à compter du 18 mai 2019,

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer ladite convention.

D'IMPUTER la recette au budget Principal article 752 sous-rubrique 4143.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE BUREAU COMMUNAUTAIRE
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES,
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE.**

Certifié exécutoire :	
<u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u> 11 juillet 2019	<u>Affiché le :</u> 11 juillet 2019

**Convention d'occupation temporaire du domaine public
Exploitation du restaurant, du bar patinoire et du snack d'été au
centre NAUTILIS (16 710)**

Entre :

La communauté d'agglomération du Grand Angoulême, domiciliée 25 boulevard Besson Bey, BP 357 - 16008 ANGOULEME cedex - et représentée par son Président, Jean François DAURE, autorisé par la délibération n° du conseil communautaire du ,

ci - après dénommée le Grand Angoulême, d'une part

Et :

La société SNC Relais commercial, domicilié 102 rue du Lavoir de Treillis, 16560 JAULDES, représenté par le co gérant Monsieur Gilles GUINOT,

Ci-après désigné "l'occupant", d'autre part.

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

GrandAngoulême est propriétaire et gestionnaire du centre aquatique patinoire NAUTILIS. Cet équipement sportif et de loisirs est composé de nombreux espaces de pratique mais aussi de trois points de restauration : le restaurant à l'étage qui surplombe l'accueil et qui domine les bassins, le bar à la patinoire et le snack d'été en partie extérieur.

Monsieur se propose d'en assurer l'exploitation.

Les parties se sont donc rapprochées pour convenir des conditions de l'occupation du domaine public du GrandAngoulême conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques.

IL EST CONVENU DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

1.1 - La convention a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Grand Angoulême autorise l'occupant, qui l'accepte, à occuper de manière privative des locaux du centre NAUTILIS tels que définis à l'article 2.1 ci-après pour y exercer, à ses risques et périls, une activité de restauration, de petite restauration et de vente de boissons (petite licence restaurant autorisée annexée à la présente convention).

1.2 – La présente convention est soumise au régime des occupations privatives du domaine public et se situe en dehors du champ d'application des dispositions des articles L 145-1 à L

145-60 du Code du commerce, et d'une manière générale de toutes les dispositions légales ou réglementaires relatives au contrat de louage.

Elle ne confère donc aucun droit à la propriété commerciale, ni à indemnité d'éviction. De même, elle ne confère aucun droit réel à l'occupant.

ARTICLE 2 - MISE A DISPOSITION DE LOCAUX ET DE MATERIEL

2.1 – Désignation des locaux et du matériel mis à disposition

Les locaux, mis à disposition de l'occupant dans le cadre des présentes, sont situés dans l'enceinte du centre NAUTILIS, sis, Le Fontastier, Rue des Mesniers, 16 710 St Yrieix sur Charente.

Ils comprennent trois espaces distincts correspondants à trois activités:

- un espace restaurant (salle, cuisine et réserves)
- un espace bar - patinoire
- un espace snack d'été

Le descriptif des locaux et la liste du matériel et du mobilier mis à disposition figurent en annexe 1 à la présente convention, laquelle en fait partie intégrante.

Le matériel et l'équipement fourni par GrandAngoulême reste sa propriété.

Tout matériel et équipement supplémentaire aménagé par l'occupant devra répondre aux normes de sa profession et être agréé par GrandAngoulême. Ce matériel restera la propriété de l'occupant.

2.2 – Entrée dans les lieux

L'occupant déclare connaître parfaitement les lieux et les prendre dans l'état où ils se trouvent sans aucun recours possible contre Grand Angoulême.

Un état des lieux entrant sera dûment établi entre les parties et joint en annexe 2 à la présente convention, laquelle en fait partie intégrante.

ARTICLE 3 – NATURE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION

L'autorisation d'occupation du domaine public accordée par la présente convention est personnelle et incessible.

L'occupant est donc tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les locaux, objet de la présente autorisation.

Cette convention étant conclue *intuitu personae*, toute cession partielle ou totale du contrat, tout changement de cocontractant ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une autorisation préalable et écrite de Grand Angoulême.

En l'absence d'une telle autorisation, les conventions de substitution ou de sous-traitance sont entachées d'une nullité absolue et la convention d'occupation sera résiliée de plein droit.

ARTICLE 4 - AFFECTATION DES LOCAUX

4.1 – Pour chaque espace concerné, les locaux mis à disposition sont destinés exclusivement à l'exercice par l'occupant des activités de :

Pour le restaurant :

- le commerce de restauration de type traditionnel
- la vente de boissons des deux 1ers groupes, servies uniquement sur table à l'occasion des repas et comme accessoires à la nourriture

Pour le bar patinoire :

- la préparation et vente de petite restauration ;
- la vente de boissons non alcoolisées.

Pour le snack d'été :

- la préparation et vente de petite restauration ;
- la vente de boissons non alcoolisées.

La vente de cacahuètes entières (c'est à dire non écosées) et de chewing-gum est interdite.

L'occupant s'engage à proposer en permanence des prestations de qualité élevée, qu'il s'agisse du service, de l'accueil réservé aux visiteurs du bâtiment, ou des produits destinés à la vente.

Le type de prestations proposé devra correspondre en qualité à l'image de NAUTILIS et tenir compte d'un équipement dont la vocation est le loisir, le sport et la détente et dont le public se caractérise par une forte représentation des jeunes (lycéens et étudiants) et des femmes.

4.2 - L'occupant exploite sous sa responsabilité, et à ses risques et périls, les activités prévus au 4.1 ci-dessus.

4.3 - L'occupant fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans le cadre de la présente convention ainsi que de tous les droits de brevets, marques et licences, en rapport avec ces activités.

L'occupant devra être en mesure de produire avant toute entrée dans les lieux les documents attestant de l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires.

L'exploitation des espaces occupés devra être assurée dans le respect des réglementations applicables à la sécurité publique, à l'hygiène alimentaire et sanitaire.

4.4 - Conditions particulières d'occupation

Avec l'accord préalable des deux parties, l'utilisation du snack peut être sollicitée lors d'évènements particuliers. Un accord entre les parties sera recherché pour chaque demande d'utilisation.

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT ET ACCES A L'EQUIPEMENT

5.1- Stationnement

L'occupant et son personnel peuvent utiliser pour garer leurs véhicules, les zones strictement prévues à cet effet (notamment le parking personnel) dans le respect des marquages, de la signalisation et des interdictions.

Un emplacement dans cour extérieure est également réservé à l'occupant. Les accès aux locaux techniques ne doivent pas être gênés par le véhicule de l'occupant.

5.2- Accès à l'équipement

L'entrée et la sortie dans l'établissement pour l'occupant, son personnel et ses clients n'est autorisés que par l'entrée principale de NAUTILIS et seulement pendant les heures d'ouverture ou pour les nécessités d'exploitation.

La livraison des marchandises alimentaires ou du matériel et des équipements du restaurant s'effectue uniquement par la cour de service et sous le contrôle électronique de l'accueil principal de NAUTILIS.

La livraison des marchandises alimentaires ou du matériel et des équipements du snack d'été s'effectue uniquement par le parking extérieur en dehors des heures d'ouverture au public.

Les sorties marchandises et poubelles suivent la même consigne.

En dehors des cas listés ci-dessus, les circulations en galerie technique sont interdites.

ARTICLE 6 – OUVERTURE ET FERMETURE DES LOCAUX AU PUBLIC

6.1 – période d'activité et de congés

L'occupant s'engage à tenir ouvert au public son activité pendant les heures d'ouverture du centre NAUTILIS. **Les locaux ne peuvent être ouverts au public en dehors des heures d'ouverture.**

Pour chaque espace concerné les horaires d'exploitation minimum sont définis :

Pour le restaurant : activité annuelle

- du mardi au samedi de 12h à 14h jusqu'en janvier 2020. La période pourra être étendue au lundi au-delà de cette échéance en fonction du résultat d'activité de l'occupant.
- à l'occasion des événements, spectacles et compétitions organisées à NAUTILIS, y compris en service du soir si demandé

Pour le bar patinoire : activité saisonnière

La patinoire fonctionne d'octobre à avril. Les heures d'ouverture à assurer sont les suivantes :

- Périodes scolaires :

Mercredi de 15h à 18h

Vendredi de 20h à 23h

Samedi de 15h à 18h30 et de 20h à 23h

Dimanche de 15h à 18h

- Vacances scolaires :

Du lundi au vendredi de 15h à 18h30

Le vendredi de 20h30 à 23h

Le samedi de 15h à 18h et de 20h30 à 23h

Le dimanche de 15h à 18h

Pour le snack d'été : activité saisonnière

Le snack d'été est ouvert de la mi-mai à la mi-septembre, tous les jours y compris les dimanches et les jours fériés. Les horaires d'exploitation à assurer à minima sont les suivantes :

-mai, juin, septembre : mercredi et samedi après-midi et dimanche toute la journée

-juillet et août : tous les jours sans interruption de 10h30 à 19h (20h le mardi et vendredi)

Un planning détaillé sera fourni avant le début de la saison par GrandAngoulême.

6.2 – Fermeture exceptionnelle du centre NAUTILIS

GrandAngoulême s'engage à prévenir l'occupant de toute fermeture du bâtiment NAUTILIS dans un délai raisonnable sauf en cas de force majeure dûment caractérisé.

A titre indicatif, NAUTILIS est fermé les 25/12, 01/01 et 01/05.

Dans tous les cas, l'occupant devra cesser son activité et ne pourra prétendre, à une quelconque indemnité.

Deux fermetures seront également programmées en janvier et en juin d'une durée chacune de cinq 10 jours. L'occupant en sera informé au moins un mois avant le 1^{er} jour de fermeture. Pour ces fermetures partielles l'occupant peut maintenir son activité.

ARTICLE 7 : PERSONNEL

L'occupant doit veiller à employer, dans le cadre de ses activités, un personnel d'une qualité de compétence et de présentation conformes à l'image et à la vocation de l'activité de restauration.

Le Grand Angoulême peut à tout moment de son choix, alerter par écrit l'occupant, en la personne de son directeur général, sur la situation ou le comportement d'un, voire plusieurs, personnel(s) qui ne lui paraîtrait pas compatible avec l'activité des espaces occupés.

ARTICLE 8 : ENTRETIEN, MAINTENANCE ET REPARATION DES LOCAUX, MATERIELS ET MOBILIER MIS A DISPOSITION

En préambule des principes généraux, il est précisé que les réparations et remplacements éventuels des appareils et équipements cédés (annexe 2) et les opérations de vérifications périodiques seront à la charge de GrandAngoulême jusqu'au 1^{er} juin 2020. A l'issue de cette période, l'occupant prendra en charge l'entretien et les réparations listées ci-dessous (articles 8-2 et suivants).

Les pannes ou casses d'équipements figurant à l'annexe 2 doivent être signalés et constatés par GrandAngoulême.

L'entretien courant des espaces et équipements doit être assuré par l'occupant.

8.1 - Principes généraux

L'occupant est tenu de conserver les locaux mis à disposition en parfait état de conservation et d'entretien.

A cet effet, l'occupant assure leur entretien et les réparations garantissant le maintien permanent de ce parfait état.

L'occupant est également tenu de maintenir en parfait état les équipements, les mobiliers et matériels mis à disposition dont il doit remplacer à ses frais les éléments usagés ou détériorés. L'occupant répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance de son fait ou du fait de sa clientèle.

GrandAngoulême se réserve le droit de contrôler l'état des installations et de les faire visiter à tout moment par ses représentants, aux fins de prescrire à l'occupant les travaux de remise en état qu'il jugerait nécessaires.

8.2 – Entretien et réparation

8.2.1 – Obligations de l'occupant

L'occupant est tenu d'exécuter toutes les réparations dites locatives, à l'effet de conserver les lieux en bon état permanent et d'usage :

- Les locaux sont tenus en parfait état de propreté, y compris les espaces extérieurs attenants au restaurant (accès, stationnement devant la réserve...)
- Un protocole de nettoyage et d'entretien doit être mis en place, notamment s'agissant des installations sous tension,
- L'occupant fait procéder à l'enlèvement de tous déchets, détritiques et objets quelconques. Aucun dépôt de matériel, marchandises ou objets quelconques n'est autorisé en dehors des locaux,
- L'occupant s'engage à intégrer le plan général de désinsectisation éventuel,
- L'occupant prend en charge les contrats d'entretien des systèmes du monte-charge et de l'ascenseur dédiés à son usage, ainsi que des hottes aspirantes (partie filtrante et conduit),
- L'occupant a l'obligation de faire vidanger et nettoyer le bac à graisses une fois par an et devra en produire systématiquement les justificatifs,

- L'occupant a en charge, à hauteur d'homme, la propreté des vitreries correspondant aux locaux occupés, comme indiqué dans le descriptif des locaux (sauf pour les faces côté bassin). Il ne peut être fait à obligation à Cuisines du Monde de prendre à sa charge l'intervention d'une société de nettoyage spécialisée pour les grandes hauteurs.

- L'occupant s'engage à maintenir en permanence la conformité de ses installations électriques et de gaz et prend à sa charge leur vérification périodique obligatoire. Les rapports de vérification gaz (dont l'étanchéité des chambres froides) et électricité seront transmis systématiquement au Grand Angoulême,

-L'occupant doit entretenir et faire vérifier conformément à la réglementation les équipements de cuisine chaud et froid,

- L'occupant doit, en particulier, effectuer, à ses frais exclusifs, tous aménagements et modifications requis par une réglementation quelconque, présente ou à venir pour tout ce qui concerne les matériels dont il est propriétaire.

8.2.2 – Obligations de GrandAngoulême

GrandAngoulême a en charge les grosses réparations relatives au clos et au couvert à l'exclusion expresse de celles consécutives à un manquement de l'occupant à ses propres obligations.

La mise en conformité du bâtiment est à la charge de GrandAngoulême.

GrandAngoulême surveille l'exécution des prestations entretiens du matériel et se charge d'assurer le fonctionnement normal du système de chauffage et de climatisation.

8.3 - Travaux

L'occupant ne peut procéder à des travaux, aménagements, installations, modification, démolition construction des lieux ni percer de mur sans accord préalable et écrit de GrandAngoulême. Ceux-ci seront exécutés aux frais de ce dernier, sous la direction et la surveillance de GrandAngoulême.

L'occupant doit vérifier que tout intervenant possède les qualifications professionnelles et assurances requises, et justifier du tout à première demande écrite de GrandAngoulême.

Dans le cas de réparations, travaux d'intérêt public ou autres réalisés par GrandAngoulême, quelle qu'en soit la durée, l'occupant ne peut prétendre qu'à une réduction de redevance au prorata temporis mais aucune autre indemnité ou autre droit quelconque ne pourra être réclamé. GrandAngoulême s'engage cependant à les exécuter avec diligence et en concertation avec l'occupant, sauf en cas d'urgence.

8.4 – Suspension des activités exercées dans les locaux mis à disposition

Préalablement à leur réalisation, l'occupant s'engage à informer GrandAngoulême dans un délai raisonnable de la fermeture éventuelle des locaux occupés pour effectuer des travaux d'entretien, de maintenance ou de réparation.

8.5 - Carence

En cas de carence de l'occupant dans l'exécution d'une ou plusieurs des obligations mises à sa charge aux termes des articles 8.1 à 8.4 ci-dessus, Grand Angoulême se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office aux frais de l'occupant des travaux et entretiens qu'il

estimerait nécessaires, après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai de quinze jours, ramené à un jour en cas de risque pour le public ou de nuisance.

ARTICLE 9: - SIGNALISATION – PUBLICITE

L'occupant s'engage à effectuer de façon suivie une promotion de qualité des activités qu'il réalise par l'intermédiaire des locaux mis à disposition dans le cadre des présentes. GrandAngoulême pourra exiger le retrait de toute action de communication nuisant à son image.

Les cartes, menus, documents promotionnels et affichages divers liés à l'exploitation des locaux mis à disposition, ainsi que la signalisation intérieure de l'ensemble des espaces occupés devront être en concordance avec la charte graphique en vigueur dans la communication de NAUTILIS.

L'occupant doit toutefois se conformer à toutes réglementations applicables, à ses frais, risques et périls exclusifs.

Toute publicité pour un nom commercial dans les espaces occupés devra préalablement être agréée par GrandAngoulême qui devra être informée de tout accord éventuel, conclu entre l'occupant et le propriétaire de cette marque.

Les redevances perçues à ce titre par l'occupant devront être portées à la connaissance de GrandAngoulême et être prises en compte dans le calcul de la redevance prévue à l'article 11 de la présente convention.

ARTICLE 10 : OBSERVATION DES LOIS, REGLEMENTS, CONSIGNES PARTICULIERES ET MESURES DE POLICE

L'occupant est tenu de se conformer à toute disposition législative ou réglementaire applicable à son activité ainsi qu'à toutes les prescriptions relatives à l'exploitation du bâtiment et qu'à toutes consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires qui seraient mises en vigueur dans les établissements publics de GrandAngoulême.

Il doit également se conformer à la législation en vigueur en matière de dépôt des matières dangereuses.

En aucun cas, l'occupant ne pourra réclamer à Grand Angoulême une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité commerciale subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article.

ARTICLE 11 - SECURITE

Par mesure exclusivement de sécurité, GrandAngoulême disposera d'un pass donnant accès aux locaux mis à disposition de l'occupant, dont il ne pourra faire usage que pour un motif urgent et en cas d'absence de l'occupant, de son représentant ou de ses personnels.

ARTICLE 12 – DISPOSITIONS FINANCIERES

12.1 – Montant de la redevance

En contrepartie de l'occupation des locaux, mis à disposition dans le cadre des présentes, l'occupant verse au Grand Angoulême la redevance suivante :

En 2019 et durant la 1^{ère} année d'exécution du contrat, soit jusqu'au 1^{er} juin 2020.

-2 000 € TTC (1 666,67 € HT) de redevance annuelle forfaitaire pour l'exploitation du restaurant (1^{ère} année proratisée au nombre de mois d'exploitation entre septembre 2019 et mai 2020).

-5 000€ TTC (4 166,67 € HT) de redevance annuelle forfaitaire pour l'exploitation du snack d'été majoré de 2% du chiffre d'affaires HT du snack d'été dès lors que celui-ci excède 55 000 € HT.

-8% du chiffre d'affaire HT du bar patinoire

A compter du 1^{er} juin 2020, la redevance est établie comme suit :

-6 000 € TTC (5 000,00 € HT) de redevance annuelle forfaitaire pour l'exploitation du restaurant
-5 000€ TTC (4 166,67 € HT) de redevance annuelle forfaitaire pour l'exploitation du snack d'été majoré de 2% du chiffre d'affaires HT du snack d'été dès lors que celui-ci excède 55 000 € HT.

-10% du chiffre d'affaire HT du bar patinoire

A cet égard, il est convenu que le montant de la redevance due au titre de l'année N sera établi sur la base du chiffre d'affaire réalisé au titre de l'année N-1.

A cet effet, l'occupant communiquera, au plus tard le 1^{er} juin de l'année N, le chiffre d'affaires justifiant la réalité dudit chiffre d'affaires, notamment :

-Déclaration fiscale ;

-Bilan comptable.

Le défaut de production de ces documents constitue une faute contractuelle, motif valable de résiliation pour faute.

Ces dispositions forfaitaires sont révisables à compter du 1^{er} juin 2021 :

Le montant de la redevance annuelle forfaitaire du restaurant sera révisé chaque année conformément aux évolutions de l'ILC (indice des loyers commerciaux) disponible sur le site de l'INSEE sous code identifiant 001532540. La révision du loyer se fera selon la formule suivante :

$R_r = R_0 \times I_n / I_0$

R_r étant la redevance révisée

R₀ le montant de la redevance initiale

I_n étant l'indice mis à jour

I₀ étant l'indice connu à la date de signature de la convention

Les redevances perçues au titre des publicités pour un nom commercial donneront lieu au paiement de 5% du chiffre d'affaires imputables aux dites publicités.

12.2 – Modalités de paiement de la redevance

La redevance de l'année N fera l'objet d'un paiement comme suit :

Pour le restaurant

-50% du montant de la redevance forfaitaire annuelle du restaurant au 15 décembre

-Le solde au plus tard le 31 mai

Pour le snack d'été :

-la totalité de la redevance forfaitaire annuelle + 2% du chiffre d'affaires HT du snack d'été dès lors que celui-ci excède 55 000 € HT, au 15 octobre

Pour le bar patinoire :

-10% du chiffre d'affaire HT du bar patinoire au 31 mai (8% pour la saison 2019-2020)

12.3 – Retard de paiement

En cas de retard dans les paiements, la redevance portera intérêts de plein droit au taux légal, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard.

ARTICLE 13 : CHARGES DE FONCTIONNEMENT

L'occupant prend à sa charge les frais relatifs à la fourniture d'énergie et de fluides mesurables (sous compteurs) notamment : eau, gaz, électricité, téléphone, forfait internet...dont il réglera périodiquement les factures correspondantes.

ARTICLE 14: IMPOTS ET TAXES

L'occupant acquitte directement les impôts de toute nature auxquels il peut être assujéti, du fait de son activité et de l'utilisation donnée pendant la durée de l'autorisation, aux locaux occupés, et notamment les impôts immobiliers, patentes, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs.

L'occupant est tenu de déposer si nécessaire un exemplaire du présent contrat de convention d'occupation auprès du service des impôts dont il dépend et un autre exemplaire auprès du service des impôts dont relève le Grand Angoulême et ce, dans le mois qui suit la signature du contrat.

ARTICLE 15 : RESPONSABILITE

L'occupant est seul responsable de son fait, de celui de son personnel, et des biens dont il a la garde de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant, par ou à l'occasion des travaux d'aménagement réalisés par ses soins, par et ou à l'occasion de l'occupation et ou de l'exploitation des locaux occupés.

GrandAngoulême est dégagé de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les locaux mis à la disposition de l'occupant, ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers des dits locaux ou aux personnels employés par l'occupant.

L'occupant s'oblige à relever Grand Angoulême de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre ce dernier, au titre de la responsabilité qui lui incombe.

ARTICLE 16 : ASSURANCES

Préalablement à son entrée dans les lieux, l'occupant doit contracter et transmettre à GrandAngoulême les contrats d'assurances suivants et ce, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables:

- Une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés au tiers, y compris les clients, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente convention.
- Une assurance MULTIRISQUE incluant notamment incendie, explosion, foudre, dégât des eaux ainsi que le recours des voisins et des tiers, garantissant pour leur valeur réelle le matériel, le mobilier et d'une manière générale le contenu des locaux qui lui appartient avec abandon de recours contre Grand Angoulême et ses assureurs.

ARTICLE 17 - DUREE DE LA CONVENTION - RENOUELEMENT

17.1 – Durée

La convention est conclue jusqu'au 31 décembre 2019. Le rapport d'activité et d'exploitation de cette période initiale devra être communiqué à GrandAngoulême avant le 31 janvier 2020.

17.2 – Renouvellement

La convention pourra être reconduite tacitement par période d'un an dans la limite de 4 reconductions, sauf dénonciation par écrit (courrier simple, fax, courriel) par l'une ou l'autre des parties dans un délai de prévenance de 1 mois. Aucune prorogation ne sera sollicitée.

ARTICLE 18 : RESILIATION

Il pourra être mis un terme au contrat avant la date d'expiration prévue l'article 21.1 ci-dessus dans les conditions suivantes :

18.1 - Résiliation pour faute

GrandAngoulême pourra résilier de plein droit la présente convention en cas d'inexécution par l'occupant d'une ou plusieurs de ses obligations contenues dans ses diverses clauses.

Cette résiliation deviendra effective 15 jours francs après l'envoi, par GrandAngoulême, d'une lettre en recommandé avec demande d'avis de réception, exposant les motifs de la plainte, à moins que, dans ce délai, l'occupant n'ait satisfait à ses obligations ou n'ait apporté la preuve d'un empêchement constitutif d'un cas de force majeure.

L'exercice de cette faculté de résiliation ne dispense pas l'occupant de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation et ce sous réserve des dommages éventuellement subis par le GrandAngoulême du fait de la résiliation anticipée de la convention.

Les redevances payées d'avance par l'occupant resteront acquises à GrandAngoulême, sans préjudice du droit pour ce dernier de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes dues.

Toutefois, le constat contradictoire est effectué à la date de départ notifiée par Grand Angoulême dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant la résiliation pour faute.

18.2 - Résiliation pour motif tiré de l'intérêt général

Le Grand Angoulême peut mettre fin à la présente convention avant son terme normal pour des motifs tirés de l'intérêt général.

La décision ne peut prendre effet qu'après un délai minimum de trois mois à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au lieu du domicile de l'occupant.

Dans ce cas, le constat contradictoire s'effectue à la date de départ du bénéficiaire telle que notifiée par GrandAngoulême dans la lettre recommandée avec accusé de réception de résiliation.

Par ailleurs, il est convenu que GrandAngoulême versera à l'occupant une indemnité en prenant en compte les éléments limitativement énumérés ci-après à l'exclusion de toute autre indemnisation :

- partie non amortie des travaux d'aménagement et équipement pris en charge par l'occupant ;
- partie non amortie des matériels mis en service par l'occupant pour les besoins de l'exploitation des locaux occupés ;
- prix des stocks, que Grand Angoulême souhaiterait éventuellement racheter ;
- montant des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats de prêts.

18.3 - Résiliation à l'initiative de l'occupant

L'occupant pourra solliciter par lettre recommandée avec accusé de réception, la résiliation de la présente convention, moyennant un préavis de six (6) mois.

GrandAngoulême fera alors connaître à l'occupant sa décision d'acceptation ou de refus de la demande de résiliation, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai d'un (1) mois.

Dans cette hypothèse, l'occupant ne percevra aucune indemnité de résiliation.

GrandAngoulême remboursera à l'occupant, le cas échéant, le montant de la redevance perçue pour la période comprise entre la date de résiliation et le 31 décembre de l'année de ladite résiliation.

ARTICLE 19 - CONSEQUENCES DE L'ARRIVEE DU TERME

Quelle qu'en soit la cause (échéance, caducité, résiliation, nullité), à l'échéance de la convention, l'occupant s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires ou à laisser prendre toutes mesures jugées nécessaires par le Grand Angoulême pour faciliter le passage progressif du présent contrat de convention d'occupation vers une autre modalité de gestion, ou vers la désignation d'un nouvel occupant.

A l'expiration de la convention, pour quelque motif que ce soit, l'occupant procédera à l'enlèvement de ses installations à ses frais et à la remise en état des locaux mis à disposition par la présente convention, sauf si GrandAngoulême ou un tiers agréé par GrandAngoulême se proposait d'en faire l'acquisition.

Quatre mois avant l'expiration du contrat, les parties arrêtent, au vu d'un état des lieux établi contradictoirement, les travaux de remise en état qu'il appartiendra à l'occupant d'exécuter à ses frais.

En cas de dommages aux matériels et mobilier communautaires causés par l'occupant ou ses préposés et commettants, et constatés par l'état des lieux de sortie, l'occupant s'oblige à remettre en état, à ses frais, dans le délai de trente (30) jours calendaires à compter de la date d'établissement de l'état des lieux.

Si les travaux de remise en état ne sont pas exécutés à l'expiration du délai imparti par le Grand Angoulême, celui-ci pourra faire procéder d'office, et aux frais du bénéficiaire, à leur exécution, par l'entrepreneur de son choix.

ARTICLE 20 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, l'occupant fait élection de domicile en son siège social.

ARTICLE 21 – DIFFERENTS, LITIGES

21.1 - Différents

En cas de difficulté sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de résoudre leur différend à l'amiable.

21.2 - Litiges

En cas de désaccord persistant, le litige sera porté devant la juridiction compétente.

Fait à Angoulême en trois exemplaires originaux

Pour l'occupant,

Pour Grand Angoulême,

Surfaces utiles du RESTAURANT:

ESPACE CUISINE RESTAURANT (côté piscine ludique sportif)	Restaurant	185,58	
	Bar	25,63	
	Sas	9,59	
	Cuisson	23,41	
	Laverie	17,64	
	Circuit sale	5,11	
	Plonge	16,15	
	Préparation froide	14,01	
	Economa	7,12	
	Circulation	17,01	
	Circulation escalier	4,66	
	Wc Hommes	1,32	
	Dégagement sanitaires Hommes	2,76	
	Wc Femmes	1,32	
	Dégagement sanitaires Femmes	2,76	
	TOTAL ESPACE CUISINE RESTAURANT	334,07	334,07
	<i>P.M. Terrasse visiteurs int. : 42,65</i>		
<i>P.M. Terrasse visiteurs ext. : 91,35</i>			
LOCAUX RESTAURANT SOUS-SOL	Réserve cuisine	59,98	
	Chambre froide 1	11,27	
	Chambre froide 2	10,96	
	Circulation propre	27,80	
	Sas	21,69	
	Sanitaires vestiaires Hommes	6,10	
	Sanitaires vestiaires Femmes	6,10	
	Dégagement escalier	3,43	
TOTAL LOCAUX RESTAURANT SOUS-SOL	147,33	147,33	

Descriptif du matériel équipant la cuisine du RESTAURANT :liste non contractuelle qui fera l'objet d'une vérification à l'état des lieux d'entrée.

Laverie :

Equipement	Référence TYPE
1 table d'entrée inox	Whirlpool LU12
1 table de sortie inox	Whirlpool IPWS 14 D
1 lave-vaisselle	SMEG
1 extracteur d'air	/
1 lave verre	LAVE VERRES P-35 MARQUE SAMMIC /MODELE P-35

Mobiliers

Equipement	Référence
Etagères F 25m linéaire	FERMOD

Local à déchets

Equipement	Référence
1 climatisation	TECHNIBEL

Légumerie / déboîtage

Equipement	Référence TYPE
1 table	/
1 plonge 2 bacs	/

Stockage produits finis

Equipement	Référence
1 rayonnage 2,5 m linéaire	FERMOD

Désinfection lavage

Equipement	Référence TYPE
2 postes de désinfection (déboîtage/local déchets)	Eurochef
3 lave-mains (salle cuisson et préparation froide 1 et 2)	/

Préparation froide 1

Equipement	Référence TYPE
1 table avec évier inox	
1 meuble réfrigéré	NOSEM DST 3
1 meuble réfrigéré	NOSEM T3GP
2 doubles étagères murales inox 1 m linéaire	TOURNUS

Préparation froide 2

Equipement	Référence TYPE
1 table de chef inox avec étagère basse 2,50m linéaire	/

Préparation cuisson

Equipement	Référence TYPE
1 table du chef inox 1m	Tournus 80485.3
1 table 2m	/

1 four	FRIMA
1 meuble étuve	CFRRME
1 table inox avec évier	
1 friteuse	ZANUSSI
1 sauteuse	ZANUSSI
1 sauteuse basculante	ROSINOX
1 double étagère murale inox 1m	
1 ensemble hotte avec aspiration	

Bar restaurant en face arrière

Equipement
Meuble neutre en bois.
Lave verres avec adoucisseur : Capacité de lavage 1300 verres/h
Machine à glaçons : Production 24 glaçons/cycle Puissance 350 W – mono 230 V

Bar restaurant en face avant

Equipement
Comptoir

Réserve réfrigérée sous-sol

Equipement	Référence TYPE
3 chambres froides positives	ISOCAB
1 chambre froide négative	ISOCAB

Autres mobiliers et étagères en INOX.

Surfaces utiles du BAR PATINOIRE:

Café bar chaud:119,98m²

Terrasse froid :82,33m²

Réserve bar : 19,70m²

Descriptif du matériel et du mobilier:

- 1 desserte froid de marque NOSEM ref: DSTE 3 de 351L.
- 1 desserte froid de marque NOSEM ref T3GP de 555L.
- 1 lave verre BETA 235 (à vérifier)
- 1 machine à glaçon (à vérifier)

- 1 meuble buffet de 6 portes en bois mélaminé avec étagères.
- 7 tables inox carré de 1mx1m
- 3 tables inox rondes
- 20 chaises

L'ensemble du matériel et des équipements utilisés dans le cadre de l'exploitation du snack d'été peut être transféré et utilisé pour l'exploitation du bar patinoire. Le déplacement du matériel sera assuré par GrandAngoulême.

Surfaces utiles du SNACK d'ETE EXTERIEUR

Bar : 15,09m²

Réserve : 15,31m²

Descriptif du matériel et du mobilier

- ✓ Plonge inox 2 bacs + 2 égouttoirs 140 X 160
- ✓ Desserte réfrigérée 160 X 160
- ✓ Table inox avec étagère basse 140 X 160
- ✓ Conservateur crème glacée 140 X 680
- ✓ Machine à café
- ✓ Moulin à café
- ✓ Tiroir à marc
- ✓ Lave verres
- ✓ Machine à glaçons
- ✓ Chauffe – saucisses
- ✓ Etagère haute
- ✓ Armoire négative
- ✓ Armoire positive

✓ Etagère inox