

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 27 JUN 2019**

Délibération
n° 2019.06.208

**Médiathèque L'Alpha
: convention
d'occupation
temporaire du
domaine public dans
l'enceinte de l'Alpha**

LE VINGT SEPT JUN DEUX MILLE DIX NEUF à 17h30, les membres du conseil 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 : **21 juin 2019**

Secrétaire de séance : Denis DOLIMONT

Membres présents :

Jean-François DAURE, Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Anne-Marie BERNAZEAU, André BONICHON, Laïd BOUAZZA, Jacky BOUCHAUD, Gilbert CAMPO, Danielle CHAUVET, Monique CHIRON, Jean-Marc CHOISY, Bernard CONTAMINE, Françoise COUTANT, Véronique DE MAILLARD, Françoise DELAGE, Denis DOLIMONT, Karen DUBOIS, Jacques DUBREUIL, Denis DUROCHER, Annette FEUILLADE-MASSON, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Michel GERMANEAU, Fabienne GODICHAUD, Thierry HUREAU, Isabelle LAGRANGE, André LANDREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Bertrand MAGNANON, Jean-Luc MARTIAL, Thierry MOTEAU, François NEBOUT, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Bruno PROUX, Christophe RAMBLIERE, Jean REVEREAULT, Mireille RIOU, Bernard RIVALLEAU, Gérard ROY, Eric SAVIN, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Danièle MERIGLIER

Ont donné pouvoir :

Jean-Marie ACQUIER à Gilbert CAMPO, José BOUTTEMY à Martine FRANCOIS-ROUGIER, Michel BUISSON à Christophe RAMBLIERE, Jean-Claude COURARI à Jean-François DAURE, Catherine DEBOEVERE à André LANDREAU, Bernard DEVAUTOUR à Marie-Hélène PIERRE, Gérard DEZIER à Yannick PERONNET, Guy ETIENNE à Michel GERMANEAU, Jeanne FILLOUX à Jean-Jacques FOURNIE, Elisabeth LASBUGUES à Laïd BOUAZZA, Annie MARAIS à François NEBOUT, Pascal MONIER à Isabelle LAGRANGE, Dominique PEREZ à Thierry MOTEAU, Zahra SEMANE à Maud FOURRIER, Alain THOMAS à Françoise DELAGE, Philippe VERGNAUD à Danielle CHAUVET, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU à Denis DUROCHER, Vincent YOU à André BONICHON

Suppléant(s) :

Gérard BRUNETEAU par Danièle MERIGLIER

Excusé(s) :

Jean-Marie ACQUIER, Véronique ARLOT, Anne-Sophie BIDOIRE, Xavier BONNEFONT, Patrick BOURGOIN, José BOUTTEMY, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Jean-Claude COURARI, Catherine DEBOEVERE, Bernard DEVAUTOUR, Gérard DEZIER, Georges DUMET, François ELIE, Guy ETIENNE, Jeanne FILLOUX, Joël GUITTON, Elisabeth LASBUGUES, Philippe LAVAUD, Annie MARAIS, Pascal MONIER, Catherine PEREZ, Dominique PEREZ, Jean-Philippe POUSSET, Zahra SEMANE, Alain THOMAS, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 JUIN 2019

**DELIBERATION
N° 2019.06.208**

EQUIPEMENTS DE DIFFUSION CULTURELLE

Rapporteur : **Monsieur BOUCHAUD**

MEDIATHEQUE L'ALPHA : CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC DANS L'ENCEINTE DE L'ALPHA

Depuis son ouverture, L'Alpha dispose d'un espace réservé pour accueillir une activité de restauration et de vente de boissons qu'elle met à la disposition d'un prestataire privé. Cette offre fait partie intégrante du projet de la médiathèque voulu comme lieu de convivialité et de sociabilité et contribue vivement à son attractivité.

Depuis le 15 novembre 2016, Monsieur Cédric NICOLAS occupe l'espace considéré. La convention de mise à disposition du domaine a été conclue, à titre précaire et révocable, pour une durée de 3 ans.

En janvier 2019, un appel à projet a été lancé pour la reprise de l'exploitation au terme de la convention. Seul Monsieur Cédric Nicolas a répondu à la consultation. Son dossier, appuyé par un bilan d'exploitation très favorable, a conduit la collectivité à retenir sa candidature.

L'occupation sera consentie pour 3 ans, renouvelable 2 fois pour la même durée, à compter du 15 novembre 2019, moyennant une redevance de 8 000 (huit mille) euros, majorée de 2% du chiffre d'affaires HT total réalisé en exécution de la présente convention dès lors que celui-ci excèdera 150 000 euros HT.

Les charges de fonctionnement feront l'objet d'une facturation au prorata de la surface des locaux, soit 1,75% de la surface globale de l'équipement.

GrandAngoulême et l'exploitant pourront convenir de reconsidérer d'un commun accord les conditions techniques et financières de l'occupation au regard du rapport d'activité de l'exploitation.

Vu l'avis favorable de la commission politiques et équipements communautaires du 18 juin 2019,

Je vous propose :

D'APPROUVER la convention d'occupation temporaire du domaine public dans l'enceinte de l'Alpha aux fins d'exploitation du café.

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

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

Certifié exécutoire :	
<u>Recu à la Préfecture de la Charente le :</u> 09 juillet 2019	<u>Affiché le :</u> 10 juillet 2019

Convention d'occupation temporaire du domaine public Dans l'enceinte de l'Alpha Médiathèque

Entre :

Nom : La communauté d'agglomération du GrandAngoulême - L'Alpha Médiathèque

Adresse : 25 bd Besson Bey 16000 Angoulême

N° Téléphone : 05 45 38 60 60

N° de Siret : 200 071 827 00014

Représentée par Monsieur Jean-François DAURE, agissant en qualité de Président ou son représentant

ci-après désigné "**le GrandAngoulême**", d'une part

Et

Nom :

Adresse :

N° Téléphone :

N° de Siret :

Représenté par _____, agissant en qualité de Gérant

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

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

La communauté d'agglomération dispose d'une médiathèque dénommée l'Alpha dans laquelle un espace est réservé pour accueillir une activité de petite restauration et de vente de boissons qu'elle souhaite mettre à disposition d'un prestataire privé.

..... se propose d'occuper l'espace considéré.

L'article L 2122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques impose de disposer d'un titre pour bénéficier d'une occupation du domaine public. En outre, les dispositions de l'article L.2125-1 de ce même code disposent que « *toute occupation ou utilisation du domaine public d'une personne publique (...) donne lieu au paiement d'une redevance* ».

Les parties se sont donc rapprochées pour convenir des conditions de l'occupation du domaine public de 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 GrandAngoulême autorise l'occupant, qui l'accepte, à occuper de manière privative des locaux de la médiathèque tels que définis à l'article 2.1 ci-après pour y exercer, à ses risques et périls, une activité de restauration et de vente de boissons.

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 BIENS

2.1 – Désignation des locaux mis à disposition

Les locaux, mis à disposition de l'occupant dans le cadre des présentes, sont situés dans le bâtiment dit "L'Alpha" sis, 1 rue Coulomb à Angoulême.

Ils comprennent :

- un espace de 115. m² situé au deuxième étage,
- une terrasse attenante de 60 m²
- une partie privative, exclusivement réservée à l'occupant, composée d'une cuisine ouverte, d'un espace de réserves et d'un vestiaire (environ 27m²)
- dans la partie n-1 de La Fabrique, la moitié d'une salle de stockage de 24.5 m² dont GrandAngoulême conserve la jouissance de l'autre moitié.

Le plan et le descriptif des locaux mis à disposition figurent en annexe 1 à la présente convention, laquelle en fait partie intégrante.

2.2 – Equipements, Matériels et mobiliers mis à disposition

Lors de l'entrée dans les lieux, GrandAngoulême mettra à la disposition de l'occupant des équipements, du mobilier et du matériel. Les installations et le matériel de la cuisine seront également fournis par GrandAngoulême.

La liste et le descriptif des équipements, mobiliers et matériels mis à disposition de l'occupant figurent en annexe 2 à la présente convention, laquelle en fait partie intégrante.

2.3 – 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 GrandAngoulême.

Un état des lieux entrant sera dûment établi entre les parties et joint en annexe 3 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 GrandAngoulême.

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 – Les locaux mis à disposition sont destinés exclusivement à l'exercice par l'occupant des activités de :

- préparation et vente de restauration
- vente de boissons des 1^{er} et 3^{ème} groupes sous réserve de la détention d'une licence de catégorie 3 en cours de validité.

A cet égard, 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 L'Alpha et tenir compte d'un équipement dont la vocation est la rencontre, la détente, la culture et l'éducation.

4.2 - L'occupant exploite sous sa responsabilité, et à ses risques et périls, les activités prévus au 3.1 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 et en conformité en tous points avec le règlement intérieur de L'Alpha.

ARTICLE 5 : EXCLUSIVITE / ETENDUE

L'occupant dispose sur le domaine public d'une exclusivité d'occupation aux fins d'exercer les activités prévues à l'article 4.1 ci-dessus.

Ne sont pas considérées comme portant atteinte à l'exclusivité d'occupation dont bénéficie l'occupant le recours éventuel par GrandAngoulême à des traiteurs dans le cadre des activités et manifestations qu'il souhaiterait organiser dans le bâtiment de L'Alpha en dehors des heures d'ouverture au public. Toutefois, GrandAngoulême veillera à avertir l'occupant de ces manifestations afin de lui permettre de présenter une offre s'il le souhaite.

Par ailleurs, toute manifestation que GrandAngoulême souhaiterait organiser dans les locaux, objet de la présente occupation, sera soumise à l'accord préalable de l'occupant et donnera lieu, en cas d'accord, à la signature entre les parties d'un document spécifique visant notamment à fixer les conditions et modalités d'utilisation et de remise en état des lieux par GrandAngoulême.

ARTICLE 6 - OUVERTURE ET FERMETURE DES LOCAUX AU PUBLIC

6.1- Période d'activité et de congés

Sous réserve des dispositions de l'article 6.2 ci-après :

L'occupant est libre de fixer ses périodes d'activités dans le respect des jours et horaires d'ouverture de la Médiathèque. A cet égard, GrandAngoulême communiquera à l'occupant le planning annuel des jours et heures de fermeture de L'Alpha.

Toutefois, il est convenu entre les parties qu'à titre exceptionnel l'activité du café pourra s'exercer en dehors de cette période, notamment le lundi ou lors de manifestations locales. A cet effet, l'occupant s'engage à solliciter, par tout moyen écrit à sa convenance, l'accord express et préalable de GrandAngoulême.

L'occupant est également libre de fixer ses périodes de congés. A ce titre, il s'engage à communiquer à GrandAngoulême le planning de fermeture au public des locaux mis à sa disposition dans le cadre de la présente convention.

6.2 – Fermeture exceptionnelle de la Médiathèque l'Alpha

Hors des périodes de fermeture annuelle de l'Alpha et des congés de l'occupant (Cf article 6.1 ci-dessus), le bâtiment « L'Alpha » pourra exceptionnellement être fermé par GrandAngoulême (notamment pour des causes techniques ou de sécurité).

Dans cette éventualité, GrandAngoulême s'engage à prévenir l'occupant dans un délai raisonnable sauf en cas de force majeure dûment caractérisé.

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

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'Alpha.

GrandAngoulême 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, REPARATION DES LOCAUX ET ET RENOUVELLEMENT DES BIENS MIS A DISPOSITION

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, le mobilier et le matériel mis à disposition dont il doit remplacer à ses frais les éléments détériorés. En effet, 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.

GrandAngoulême assure, quant à lui, les réparations intéressant la structure, la sécurité incendie et la solidité générale de l'immeuble abritant les locaux. Toutefois, dans la mesure où les réparations de solidité et de structure seraient rendues nécessaires par la faute ou une négligence de l'occupant, elles seraient mises à la charge de ce dernier.

8.2 - Entretien et nettoyage des locaux

L'occupant est plus particulièrement chargé de pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats, y compris ceux liés à l'évacuation des déchets.

A cet effet, il s'engage notamment à :

- assurer par lui-même, ou par un tiers, le nettoyage spécialisé des intérieurs et des extérieurs (plafonds, murs, vitres, garde-corps, sols),
- procéder au nettoyage et à l'entretien courant de la cuisine et de l'équipement mobilier mis à disposition ;
- entreposer pendant la journée les poubelles du restaurant dans le conteneur réservé à cet effet et assurer l'évacuation quotidienne des ordures ménagères.

8.3 - Maintenance et réparation

L'occupant assurera la maintenance technique de tous les équipements de la cuisine et autres équipements techniques nécessaire au service, de manière à ce qu'ils puissent assurer en

permanence l'usage auquel ils sont destinés. A cet effet, l'occupant devra souscrire un contrat de maintenance et communiquera à GrandAngoulême une copie des attestations d'intervention. Particulièrement, l'occupant s'engage à maintenir les installations de filtrations de l'air dans un parfait état de fonctionnement (nettoyage périodique des filtres de la hotte) et prendre toutes les dispositions permettant de limiter la propagation des odeurs. A cet égard, il est précisé que la hotte devra être allumée pour toute réparation.

Toutefois, la maintenance des équipements de détection incendie sera assurée par GrandAngoulême.

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, GrandAngoulême 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.

8.6 – Renouvellement des biens mis à disposition

8.6.1 Par GrandAngoulême

De sa propre initiative ou à la demande de l'occupant, GrandAngoulême pourra décider de procéder au renouvellement de tout ou partie des biens mis à disposition dans le cadre des présentes, notamment au regard de leur vétusté.

Dans cette éventualité, GA assumera le coût financier du renouvellement des équipements, matériels et mobiliers concernés. Autant que de besoin, l'annexe 2 de la présente convention sera modifiée afin de prendre en considération les renouvellements ainsi effectués.

8.6.2 – Par l'occupant

Dans le cas où GrandAngoulême décidait de ne pas renouveler les équipements, le matériel et le mobilier mis à disposition, l'occupant pourra procéder, lui-même et à ses frais, à leur renouvellement après avis de GrandAngoulême.

Dans cette éventualité, l'occupant conservera la propriété des biens ainsi acquis après l'expiration de la présente convention, et l'annexe 2 susmentionnée sera modifiée par voie d'avenant dûment approuvé entre les parties.

ARTICLE 9 - AMENAGEMENTS DES LOCAUX

9.1 – Acquisition de biens supplémentaires

Au titre de l'aménagement des locaux et en sus des biens mis à disposition (Cf annexe 2), chacune des parties pourra décider de l'acquisition de biens supplémentaires après accord préalable et exprès de l'autre partie.

Dans le cas où GrandAngoulême procéderait à l'acquisition de biens supplémentaires, ceux-ci seront mis à disposition de l'occupant, et l'annexe 2 des présentes sera dûment modifiée en conséquence par voie d'avenant.

Dans le cas où l'occupant procéderait à l'acquisition de biens supplémentaires, il en conservera la propriété à l'expiration de la présente convention d'occupation.

9.2 – Travaux d'aménagement à la charge de l'occupant

9.2.1. – Projet d'aménagement

Pour procéder à tout aménagement des locaux mis à disposition, l'occupant doit obtenir l'accord exprès de GrandAngoulême, étant précisé que les travaux ne devront pas entraîner l'arrêt des activités de restauration et de vente de boissons pendant une période supérieure à 5 jours.

A cet effet, les documents d'étude descriptifs et chiffrés du projet seront transmis à GrandAngoulême.

9.2.2 – Réalisation des travaux

En cas d'accord exprès de GrandAngoulême sur le projet, les travaux pourront être réalisés par l'occupant, à ses frais et risques, en respectant les obligations suivantes :

- la maîtrise d'œuvre est choisie par l'occupant sous réserve de l'approbation par GrandAngoulême ;
- la liste des entrepreneurs devant intervenir dans les locaux mis à disposition devra être soumise à l'approbation de GrandAngoulême ;
- l'occupant devra fournir à l'issue des travaux les attestations de conformité délivrées par un bureau de contrôle compétent et les procès-verbaux des matériaux.

La coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS) sera confiée à l'occupant.

9.2.3 - calendrier prévisionnel des travaux

L'établissement des projets visés à l'article 9.2.1 et l'exécution des travaux afférents feront l'objet d'un calendrier prévisionnel de réalisation.

L'occupant s'engage à rendre compte à GrandAngoulême régulièrement de l'avancement des travaux d'aménagement et d'équipement.

9.3 - Travaux effectués par GrandAngoulême

L'occupant est tenu d'accepter, sans pouvoir prétendre à indemnité, tous les travaux dont GrandAngoulême envisage la réalisation. Toutefois, si la durée de ces travaux excède quinze jours et perturbe de façon grave l'exploitation, GrandAngoulême peut, à la demande de l'occupant, apporter des aménagements aux conditions financières du contrat.

ARTICLE 10 – 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 l'image de l'Alpha.

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 L'Alpha.

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 incluses dans son chiffre d'affaires et prises en compte pour le calcul de la redevance prévue à l'article 14 de la présente convention.

ARTICLE 11 – ENSEIGNE DES LOCAUX MIS A DISPOSITION

11.1 - Afin d'assurer une harmonie globale du bâtiment et des services ou prestations proposées dans l'enceinte de la Médiathèque l'Alpha, GrandAngoulême choisira l'enseigne des locaux mis à disposition dans le cadre des présentes.

Toutefois, l'occupant pourra accoler à cette enseigne son propre signe distinctif (dénomination, logo) selon des modalités qui seront convenues d'un commun accord entre les parties. Il s'agira notamment de respecter une harmonie visuelle et verbale entre les composantes (enseigne/dénomination/logo). L'enseigne des locaux sera systématiquement mentionnée sur tous les supports réalisés ou commandés par l'occupant afin de présenter et de promouvoir les activités réalisées par l'intermédiaire de la présente autorisation d'occupation du domaine public.

11.2 - Seul GrandAngoulême sera habilitée à déposer l'enseigne des locaux en qualité de marque auprès de l'Institut national de la propriété intellectuelle (INPI). Dans cette éventualité, conformément au Code de la propriété intellectuelle français, une autorisation écrite sera dûment signée entre GrandAngoulême et l'occupant afin d'arrêter les conditions et modalités de l'exploitation de la marque par l'occupant.

ARTICLE 12 : 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 par L'Alpha.

Il doit également se conformer à la législation en vigueur en matière de dépôt des matières dangereuses ainsi qu'à la méthode de gestion HACCP.

En aucun cas, l'occupant ne pourra réclamer à GrandAngoulême 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 13 - SECURITE

13.1- Accès aux locaux

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

13.2- Tableau électrique

Les locaux mis à disposition comportent un tableau électrique comprenant un disjoncteur que l'occupant peut être amené à manœuvrer en cas de nécessité.

Afin de lui permettre d'intervenir sur ce tableau électrique, l'occupant doit être en possession d'un titre d'habilitation « BS minimum » qu'il s'engage à transmettre à GrandAngoulême.

13.3- Evacuation en cas d'incendie

L'occupant devra veiller à garantir une bonne fluidité des circulations et assurer l'évacuation de sa zone au retentissement de l'alarme générale. Une procédure lui sera remise concernant les modalités d'évacuation pour les locaux mis à disposition.

ARTICLE 14 – DISPOSITIONS FINANCIERES

14.1 – Montant de la redevance

En contrepartie de l'occupation des locaux, mis à disposition dans le cadre des présentes, l'occupant verse à GrandAngoulême une redevance annuelle forfaitaire :

de 8 000 (huit milles) euros, majorée de 2% du chiffre d'affaires HT total réalisé en exécution de la présente convention (notamment activités prévues à l'article 2 et accords publicitaires mentionnés à l'article 10 des présentes) dès lors que celui-ci excède 150 000 euros HT.

A cet égard, il est convenu que le montant de la redevance du 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 1er juin de l'année N, le chiffre d'affaires réalisé au cours de l'année N-1.

A l'appui du montant communiqué, l'occupant donnera copie à GrandAngoulême des pièces justifiant la réalité dudit chiffre d'affaires, notamment :

- déclaration fiscale ;
- bilan comptable.

Le défaut de production de ces documents constitue une faute contractuelle pouvant à une résiliation pour faute (Cf art. 22.1 des présentes).

14.2 – Modalités de paiement de la redevance

La redevance de l'année N fera l'objet d'un paiement en deux fois :

- 50% du montant de la redevance le 30 juin
- Le solde au plus tard le 31 décembre.

En vue du paiement des sommes dues, GrandAngoulême adressera à l'occupant un titre de recette que l'occupant s'engage à acquitter dans un délai de 30 (trente) jours à compter de sa réception.

14.3 – 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.

14.4 – Revalorisation de la redevance

Il est convenu entre les parties que la redevance, prévue à l'article 14.2 ci-dessus, fera l'objet d'une réévaluation :

- dès que le chiffre d'affaires de l'occupant atteint 230 000 € ht annuel,
- lors de la reconduction éventuelle de la présente convention, telle que prévue à l'article 22.

ARTICLE 15 : CHARGES DE FONCTIONNEMENT

L'occupant disposera d'un compteur d'eau individualisé lui permettant de gérer sa consommation. Les frais d'électricité, de gaz, de chauffage, les charges communes d'entretien des locaux et de maintenance du bâtiment, ainsi que le coût du ramassage des ordures feront l'objet d'une facturation par GrandAngoulême au prorata de la surface des locaux occupés, laquelle représente 1,75% de la surface globale du bâtiment abritant la médiathèque.

GrandAngoulême communiquera à l'occupant sa propre estimation du coût des charges qui devront être proratisées.

ARTICLE 16 : 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 GrandAngoulême et ce, dans le mois qui suit la signature du contrat.

ARTICLE 17 : COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE

L'occupant est tenu de communiquer chaque année à GrandAngoulême, avant le 1er juin, un rapport d'activité comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à ses activités réalisées en exécution de la présente convention, ainsi qu'une analyse de l'exploitation.

ARTICLE 18 : CONTROLE COMPTABLE ET FINANCIER

GrandAngoulême peut à tout moment demander par écrit au bénéficiaire tout renseignement ou précision sur son activité.

Pour le cas où GrandAngoulême estimerait insuffisants les éléments de réponse apportés, il pourrait faire effectuer toutes les vérifications comptables qu'il jugerait utiles pour s'assurer que les clauses de la présente convention sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

L'occupant devra tenir, à tout moment, à la disposition de GrandAngoulême l'ensemble des livres et documents nécessaires à l'exercice de ce contrôle notamment les bandes de contrôle, ou supports magnétiques.

ARTICLE 19 : CONTROLE DE L'OCCUPANT

L'occupant est tenu de procéder, à ses frais, au contrôle de la qualité, ainsi qu'à un contrôle bactériologique des prestations servies, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 20 : 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 déchargée 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 GrandAngoulême de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre ce dernier, au titre de la responsabilité qui lui incombe.

ARTICLE 21 : 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 GrandAngoulême et ses assureurs.

Les risques assurés seront réévalués au moins tous les trois ans en fonction de l'indice INSEE annuel du coût de la construction.

ARTICLE 22 - DUREE DE LA CONVENTION - RENOUVELLEMENT

La présente convention est conclue, à titre précaire et révocable, à compter du 15 novembre 2019 et ce, pour une durée de 3 ans, renouvelable 2 fois par voie d'avenant pour la même durée.

ARTICLE 23 : RESILIATION

Il pourra être mis un terme au contrat avant la date d'expiration prévue l'article 22.1 ci-dessus dans les conditions suivantes :

23.1 - 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 le 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 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.

23.2 - Résiliation pour motif tiré de l'intérêt général

GrandAngoulême 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.

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 au titre de l'article 9.1 de la présente convention ;
- partie non amortie des matériels mis en service par l'occupant pour les besoins de l'exploitation des locaux occupés ;
- prix des stocks, que GrandAngoulême souhaiterait éventuellement racheter ;
- montant des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats de prêts.

23.3 - Résiliation à l'initiative de l'occupant

La Société 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 la Société 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, la Société ne percevra aucune indemnité de résiliation.

GrandAngoulême remboursera à la Société, 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 24 - CONSEQUENCES DE L'ARRIVEE DU TERME

Quelle qu'en soit la cause (échéance, caducité, résiliation, nullité), à l'échéance de la convention, un état des lieux de sortie sera dûment établi entre les parties.

Sur la base de cet état des lieux, 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.

En cas de dommages aux matériels et/ou au 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 par l'occupant dans le délai imparti, GrandAngoulême pourra faire procéder d'office, et aux frais de l'occupant, à leur exécution par l'entrepreneur de son choix.

Enfin, à l'expiration de la convention, pour quelque cause que ce soit, l'occupant s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires ou à laisser prendre toutes mesures jugées nécessaires par GrandAngoulême 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.

ARTICLE 25 : ELECTION DE DOMICILE

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

Article 26 – DIFFERENDS, LITIGES

26.1 - Différends

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.

26.2 - Litiges

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

Fait à Angoulême, le
en deux (2) exemplaires originaux

Pour l'occupant,	Pour Grand Angoulême, Pour le Président, Le Conseiller Délégué Jacky BOUCHAUD
------------------	--

Liste des annexes

Annexe 1 : plan et descriptif des locaux mis à disposition

Annexe 2 : liste et descriptif des biens mis à disposition

Annexe 3 : état des lieux d'entrée