

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE
PUBLIC ENTRE LA VILLE DE TALENCE ET XXXXXX POUR
L'AMENAGEMENT ET L'EXPLOITATION DU PAVILLON
D'ENTREE 1 DU PARC PEIXOTTO**

LES SOUSSIGNÉS

La VILLE de TALENCE, représentée par Monsieur Emmanuel SALLABERRY, agissant en sa qualité de Maire, habilité aux fins des présentes par délibération n° 5 du Conseil Municipal de ladite Ville en date du 29 janvier 2024, reçue à la Préfecture de la Gironde le

Ci-après dénommée "la Ville"

D'UNE PART,

ET

Ci-après dénommée «l'occupant»

D'AUTRE PART,

ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

La Ville de Talence dispose d'un important patrimoine historique composé notamment du château Peixotto, de ses dépendances et du Château Margaut. Ces châteaux sont eux-mêmes entourés de parcs accessibles au public.

La ville s'est lancée dans une vaste opération de requalification du site Peixotto-Margaut en intervenant sur les bâtiments existants par le biais de réparations des parties extérieures tout en entamant un projet de réunion des deux parcs, ainsi que la restauration de ces derniers.

Dans un souci de bonne gestion de son domaine public, la ville souhaite voir installer un lieu de petite restauration ainsi qu'une activité de salon de thé dans l'une des dépendances du château Peixotto dite «pavillon d'entrée 1». Pour ce faire, la ville souhaite édifier à proximité de ce pavillon, une salle extérieure d'agrément de type «verrière» afin de proposer un lieu de restauration dans un cadre qualitatif. Une partie du bâtiment à usage de sanitaire sera également mis à disposition et pourra servir d'espace de stockage dans le cadre de l'exploitation de cette activité et de local de stockage des déchets. L'autre partie comprend également un sanitaire automatique ouvert au public.

L'ensemble de ces travaux débiteront le 31 mars 2025 pour une durée de 6 mois environ selon le planning prévisionnel figurant en annexe.

Par délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2024 la ville de Talence a lancé une consultation conformément aux dispositions des articles L 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques afin de désigner un futur exploitant.

Par délibération en date du XXXX, le Conseil municipal a approuvé la désignation de XXXXX en tant qu'exploitant du Pavillon d'entrée 1.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La Ville de Talence met à la disposition de l'occupant qui l'accepte un espace situé dans l'enceinte du Parc Peixotto, sis Allée Peixotto à TALENCE (33400), dépendant du domaine public communal, en vue d'y installer et exploiter un espace de petite restauration comprenant à titre accessoire une activité de salon de thé.

La présente convention établit les conditions d'exploitation des locaux définis à l'article 2 et définit les relations contractuelles entre les parties.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES EMPLACEMENTS

L'espace mis à disposition comprend :

Le pavillon d'entrée 1 d'une surface de plancher de 37m² au rez-de-chaussée et 15 m² à l'étage à usage principalement de zone de préparation et sanitaire.

La salle d'agrément de type « verrière » d'une surface de 47 m² environ faisant office de salle de restauration.

Une partie du bâtiment à usage de sanitaire d'une surface de plancher de 9 m² à destination de local de stockage pour les déchets.

Le stockage du matériel pourra s'effectuer sous un appentis accolé à ce même bâtiment.

Un espace extérieur d'une surface de 100 m² à usage de terrasse. Une partie de cet espace est situé sur l'allée Peixotto.

ARTICLE 3 – DUREE DE L'OCCUPATION

La mise à disposition est consentie à l'occupant pendant une durée de 12 ans à compter du 1 janvier 2026 pour se terminer le 31 décembre 2037.

ARTICLE 4 - CARACTERISTIQUES DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

4.1 Droit applicable

Le présent contrat est conclu sous le régime des occupations temporaires du domaine public régi par le Code général de la propriété des personnes publiques.

La présente convention n'est pas constitutive de droits réels.

En conséquence, l'occupant ne peut pas se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les

lieux. La présente convention est donc exclue du champ d'application du décret du 30 septembre 1953 concernant les baux commerciaux, les parties ne pouvant se prévaloir des dispositions de ce dernier.

Toutefois, l'exploitant pourra bénéficier des dispositions des articles L2124-32-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques relative à la création et transmission d'un fonds de commerce sur le domaine public.

L'occupant reconnaît et accepte le caractère temporaire, précaire et révocable du titre d'occupation concédé par les présentes.

4.2 - Caractère personnel du titre d'occupation

La présente convention est consentie à titre personnel. L'occupant devra assurer en personne et sans discontinuité l'exploitation des lieux mis à sa disposition. Il pourra se faire aider cependant par le personnel qualifié nécessaire qu'il aura recruté par ses soins et dont il sera responsable. Toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est rigoureusement interdite, y compris dans le cadre d'une location gérance.

4.3 - Caractère incessible du titre d'occupation

Toute cession, transmission, ou apport à un tiers à quelque titre que ce soit ou sous quelque modalité que ce soit, de tout ou partie des droits résultant des présentes est interdit. En cas de décès du titulaire, il sera fait application des dispositions de l'article L2124-34 du Code général de la propriété des personnes publiques.

En cas de maladie ou d'indisposition momentanée de plus de quinze jours ne lui permettant plus d'exercer ses fonctions et responsabilités, l'occupant devra indiquer alors à la Ville de Talence et sous huit jours, les mesures momentanées qu'il entend prendre pour assurer la continuité de l'activité pour la période prévisible de son indisponibilité.

ARTICLE 5 – MISE A DISPOSITION DU LIEU D'EXPLOITATION

L'occupant déclare avoir une parfaite connaissance de l'espace mis à sa disposition et de l'accepter en l'état, renonçant ainsi à réclamer toute réduction de redevance ou indemnité pour quelque motif que ce soit, notamment en cas d'erreur, défaut, non-conformité des lieux avec une réglementation quelconque.

Un état des lieux contradictoire sera réalisé :

- avant l'entrée en jouissance de l'occupant,
- après l'achèvement des travaux d'aménagement,
- avant la sortie des lieux de l'occupant.

ARTICLE 6 – TRAVAUX

6.1 - Travaux réalisés par la Ville

Avant la mise à disposition des locaux, la Ville de Talence réalisera les travaux de mise au propre des locaux existants préalablement à leur mise à disposition ainsi que ceux relatifs à la construction de la salle d'agrément extérieure de type verrière.

Ces travaux comprennent la réfection des sols, les peintures, la reprise des évacuations, la reprise des installations électriques, du système de chauffage, ventilation, climatisation si nécessaire.

L'aménagement d'un sanitaire accessible aux personnes à mobilité réduite sera également pris en charge par la Ville.

Ces travaux comprennent également la mise en place d'un point d'eau / électricité extérieur.

L'Occupant sera associé à cette phase de travaux.

Pendant la mise à disposition, la Ville de Talence, en qualité de propriétaire, se réserve le droit de réaliser sur le site tous travaux qu'elle jugera nécessaire à effectuer, de quelque nature ou destination que ce soit.

La Ville de Talence sera également tenue de réaliser les travaux qui pourront être demandés par l'occupant et qui incombent au propriétaire, comme le clos et le couvert.

Cependant, dans le cas de travaux importants de gros œuvre, la redevance due par l'occupant sera calculée au prorata du nombre de mois d'ouverture.

La Ville de Talence informera au préalable l'occupant des travaux réalisés par elle et pouvant générer d'éventuelles coupures d'eau, d'électricité ou autres qui pourraient le concerner. Dans ce cas, l'occupant cessera son exploitation sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnisation à quelque titre que ce soit.

6.2 - Travaux réalisés par l'occupant

L'occupant ne pourra procéder, sans l'accord préalable et écrit de la Ville de Talence, à des travaux, aménagements, installations, étant précisé qu'en cas d'autorisation, ils devront être réalisés après obtention de toutes les autorisations et permis nécessaires, tous plans et devis descriptifs devant également être soumis à l'approbation préalable et écrite de la Ville de Talence.

L'occupant devra souscrire toutes les polices d'assurances nécessaires, vérifier que tous les intervenants possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises.

La prise en charge de l'évacuation régulière des feuilles mortes et autres débris sur la toiture du pavillon et de la verrière relève de l'occupant. Les gouttières doivent être en permanence exemptes de tout déchet végétal ou autre.

Le nettoyage des vitres de la serre sera assuré par l'occupant.

L'occupant devra faire exécuter en temps opportun et à ses frais exclusifs toutes les réparations locatives. Ces travaux et constructions seront obligatoirement validés au préalable par la Ville de Talence et seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux lois et règlements en vigueur.

Si les aménagements réalisés ne sont pas conformes au projet initial validé par la Ville, l'occupant sera contraint d'effectuer à ses frais exclusifs, tous les travaux nécessaires :

- soit au rétablissement des lieux dans leur état initial tel qu'il était lors de son entrée
- soit à la mise en conformité des lieux conformément au projet d'aménagement validé par la Ville de Talence.

En cas de refus par l'occupant de procéder aux travaux requis, la Ville de Talence se réserve le droit de réclamer leur exécution matérielle aux frais de l'occupant ou de demander une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus représentatifs de leur coût.

Tous travaux, aménagements, installations deviendront, dès leur réalisation, la propriété de la

Ville de Talence, sans aucune indemnité à sa charge. L'occupant sera tenu de fournir, dès la réception des travaux, l'ensemble des plans, notices techniques, etc. afférents aux dits travaux et ouvrages.

6.3 - Restitution des lieux à la fin de la convention

A l'expiration de la convention, l'occupant disposera d'un délai de trois mois pour déménager tous ses équipements, matériels, etc, liés à son activité.

ARTICLE 7 – AMENAGEMENTS DES LOCAUX

7.1 – Modalités d'aménagements de l'emplacement mis à disposition

L'occupant effectuera, à ses frais exclusifs, les démarches pour souscrire tous les contrats nécessaires à l'exploitation des lieux (énergie, fluide, communications, alarme, sécurité incendie...)

Il lui incombe de se conformer, pour ce qui concerne l'exploitation générale et les installations, à la réglementation en vigueur relative à son activité.

Avant son installation, l'occupant devra effectuer à ses frais tous les travaux nécessaires d'aménagements intérieurs.

L'installation d'une structure légère et mobile en période estivale est possible sous réserve de l'accord préalable de la ville.

L'installation devra avoir fait l'objet d'une validation par un bureau de contrôle avant ouverture au public. L'avis favorable du bureau de contrôle devra être transmis à la Ville de TALENCE.

Le projet d'aménagement retenu devra garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

7.2 – Mobilier

L'occupant sera propriétaire des équipements mobiliers mis en place pendant la durée d'exploitation et le demeurera au terme de la convention.

La responsabilité de l'occupant ne pourra être engagée qu'au titre de dégradations commises sur le mobilier et les espaces mis à sa disposition, qui auront pu être constatées pendant le temps de présence effective de son personnel.

L'occupant pourra s'équiper de parasols sur la terrasse extérieure du restaurant.

L'implantation de dispositifs de chauffage ou de climatisation /rafraîchissement de l'air en terrasse est interdite.

L'implantation du mobilier (chaises, tables, corbeilles, parasols, etc.) ne devra pas dépasser le périmètre matérialisé en annexe.

L'occupant devra veiller à laisser un passage d'un mètre minimum le long des espaces verts afin de permettre leur entretien par les agents du Parc Peixotto. Il est précisé que le mobilier ne devra comporter aucune inscription publicitaire de quelque nature que ce soit. Il sera conforme aux normes en vigueur et sera tenu en parfait état d'entretien. L'intégralité du matériel extérieur (tables, chaises, parasols, corbeilles ...) devra être remis tous les soirs par l'occupant dans les espaces prévus à cet effet.

La totalité des aménagements dans les espaces est prise en charge techniquement et

financièrement par l'occupant. Toute modification du mobilier pendant la durée de la convention sera soumise à l'accord préalable de la Ville de Talence.

7.3 - Equipements techniques espaces de restauration / salon de thé

L'occupant fera son affaire de l'achat, l'installation et l'entretien de tout le matériel et équipements nécessaires à son activité. Il en sera propriétaire pendant la durée d'exploitation et le demeurera au terme de la convention.

L'aménagement des cuisines devra être conforme aux réglementations en vigueur.

Le projet retenu devra avoir fait l'objet d'une validation par un bureau de contrôle avant ouverture au public (Commission de sécurité, autorisation administrative).

Toute modification des équipements pendant la durée de la convention sera soumise à l'accord préalable de la Ville de Talence dès lors qu'elle pourrait avoir un impact sur le bâtiment.

ARTICLE 8- CONDITIONS ET CONTRAINTES D'EXPLOITATION

8.1 – Nature de l'exploitation

8.1.1 – Les emplacements concédés, objet de la présente convention, sont strictement affectés à un usage d'exploitation d'espaces de petite restauration à titre principal et de salon de thé à titre secondaire. L'occupant ne pourra prétendre à exercer toute autre activité annexe sauf autorisation écrite expresse et préalable de la Ville de Talence, formalisée par avenant. Aucun aménagement permettant le séjour et l'habitation sur les lieux ne sera autorisé.

8.1.2 - L'occupant pourra organiser s'il le souhaite des animations de son choix sous réserve de l'accord préalable de la ville.

8.1.3 – L'occupant s'engage à respecter en toutes circonstances, les lois et règlements se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'à l'activité autorisée, et ce à l'exclusion de toute autre activité.

8.1.4 - L'ensemble de ces espaces pourra être ponctuellement utilisé, à usage exclusif de la ville de Talence dans le cadre de soirées événementielles 3 fois par an sous réserve d'avertir l'occupant 1 mois à l'avance.

8.2 - Horaires d'ouverture

L'espace de restauration devra être ouvert du XXXXXX

L'occupant ne sera pas autorisé (**même exceptionnellement**) à exercer son activité au-delà de l'amplitude horaire suivante : A compter de 10h le matin jusqu'à minuit.

A titre informatif, le parc Peixotto est ouvert au public selon les horaires suivants :

- du 16 avril au 14 octobre : de 07 :00 à 21 :00
- du 15 octobre au 15 avril : de 07 :00 à 19 :00

En dehors des horaires d'ouvertures du parc Peixotto, l'accès à l'établissement devra s'effectuer via l'allée Peixotto.

8-3 - Conditions d'exploitation

8.3.1 - L'occupant agit de manière autonome. Il assume le fonctionnement, la gestion et la responsabilité de l'activité à ses frais et à ses risques et périls. En ce sens, il assume à ses frais la mise en service, l'entretien de ses équipements.

8.3.2 - L'occupant s'engage à exploiter de manière continue les lieux mis à sa disposition. Si l'occupant venait à cesser, pour quelque motif que ce soit, d'exercer l'activité prévue dans les lieux mis à sa disposition, la Ville serait fondée à résilier de plein droit ladite convention.

8.3.3 - L'occupant pourra, pour les besoins de l'exploitation, s'associer à un prestataire extérieur type labo de préparation et privilégier une cuisson minute sur place. Il devra privilégier les circuits courts en matière d'approvisionnements.

8.3.4 - L'occupant, dans le cadre de son activité, pourra bénéficier d'une licence petite restauration et d'une licence III. L'installation d'une activité nécessitant l'obtention d'une licence IV n'est pas autorisée.

8.3.5 - Lors des manifestations organisées au sein du parc Peixotto et notamment le festival ODP Talence, l'occupant devra adapter son fonctionnement à l'organisation de l'événement sans pouvoir réclamer aucune indemnité auprès de la Ville.

8.3.6 - Il pourra si nécessaire se faire aider par le personnel qualifié qui sera recruté et assuré-par ses soins contre les accidents, les frais de cette assurance étant à sa charge. Il sera responsable des agissements de son personnel qui devra être formé et disposer des qualifications nécessaires au regard des activités et de leur nature. Il devra être en situation régulière au regard de la loi et notamment du Code du travail.

En cas de constat par la Ville de Talence du non-respect de cette obligation, il y aura résiliation pour faute de la convention et ce sans indemnisation de quelque nature que ce soit.

8.3.7 - L'occupant ne pourra pas s'opposer à la fermeture ou à la restriction d'accès au Parc en cas de force majeure, de conditions météorologiques susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes ou en cas de manifestations publiques nécessitant la fermeture du site pour des raisons de sécurité liées au montage et au démontage de structures.

8.3.8 - L'occupant devra respecter les dispositions de l'arrêté du 12 juillet 2019 relatif aux règlements des parcs et jardins publics de la ville de Talence. Cet arrêté est annexé aux présentes.

8.4 - Sécurité

Il appartient à l'occupant d'avertir la Ville de Talence de la mise en place d'un système de sécurité incendie et d'alarme et fournir toutes les données techniques afférentes.

De plus, l'occupant devra assurer la tenue à jour d'un registre avec un plan d'entretien et de surveillance du matériel. Les documents attestant que l'entretien et les inspections périodiques du matériel et des équipements sont régulièrement effectués par le responsable et les attestations afférentes seront incluses dans ledit registre.

8.5 – Tenue de l’emplacement

8.5.1 - Evacuation des déchets

L’occupant assure lui-même et à ses frais exclusifs l’évacuation de la totalité des déchets générés par son activité. Il devra notamment disposer de containers réglementaires fermés, de poubelles et récipients en nombre suffisant et souscrire un contrat pour l’enlèvement des déchets, soit auprès du secteur public (Bordeaux Métropole), soit auprès d’un organisme spécialisé en matière de récupération de déchets professionnels.

L’emplacement des containers/poubelles est déterminé par la Ville suivant plan joint en annexe. Les containers ne devront comporter aucune inscription publicitaire et seront obligatoirement stockés dans le local mis à disposition par la ville. La totalité des frais d’acquisition, entretien et maintenance de ce dispositif sera assurée par le seul occupant.

La Ville pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle à l’effet de vérifier, notamment les conditions sanitaires et d’hygiène des lieux.

8.5.2 - Nettoyage des espaces

L’occupant devra assurer le nettoyage de l’ensemble des espaces et mobiliers/équipements dédiés à son activité (cuisine, sanitaires, salle et terrasse) conformément à la réglementation en vigueur relative aux normes d’hygiène applicables aux établissements de restauration.

L’utilisation de produits nettoyants biologiques est obligatoire.

8.5.3 – Maintenance

L’occupant assure la maintenance de tous ses équipements dont ceux de secours contre l’incendie et de désenfumage, conformément à la législation en vigueur.

Il appartient à l’occupant de prendre toute disposition qu’il jugera utile afin de faire face à un quelconque dysfonctionnement sur les équipements installés : réseaux et armoires électriques, installations relatives aux eaux usées, bac à graisse, chambres froides, groupes froids éventuels de pièces rafraîchies, systèmes d’extraction de hottes, installations de ventilation et de cuisson (liste non exhaustive).

L’occupant s’engage à la mise en place de contrats de maintenance par type de matériel, qu’il communiquera à la Ville. Il transmet également tous rapports de contrôle établis par ses prestataires.

L’occupant sera tenu d’effectuer, sans délai et à ses frais, toutes remises en état ou adaptations des matériels et des équipements rendues nécessaires par l’évolution de la législation et/ou par l’usure due à leur utilisation normale.

8.6 – Affichage, publicité, enseigne

Aucune indication et/ou publicité ne devra être apposée sur les grilles et portes du jardin, le mobilier, le matériel.

Aucune enseigne, ni panneau, ni banderole, ni affiche n’est autorisée sur le bâtiment. L’occupant sera en revanche autorisé à poser un porte-menu sur pied à l’entrée de l’établissement mais sans emprise au sol.

8.7 – Accès aux emplacements mis à disposition

8.7.1 - Accès

Accès du public possible par l'allée Peixotto ouverte en permanence.

8.7.2 - Livraisons – Approvisionnements

Pour répondre aux seuls besoins de l'activité (livraisons), la circulation et le stationnement de véhicules au sein du parc seront autorisés tous les jours jusqu'à 10h00, sous réserve de la stricte observation des conditions définies ci-après :

- accès par le portail de l'allée Peixotto,
- stationnement limité au temps nécessaire et dans la zone indiquée sur le plan annexé au présente,
- nombre de véhicules présents simultanément limité à 2 maximum,
- respecter la priorité accordée aux piétons, vélos ...,
- rouler au pas (vitesse maximale à 10 km/h),
- obtempérer aux injonctions des agents chargés de la surveillance de la voie publique,
- circuler avec les feux de détresse allumés.

Pour répondre aux besoins ponctuels liés à la réalisation de travaux ou d'opérations de maintenance, l'occupant pourra solliciter l'entrée ponctuelle de véhicules au sein du parc sous réserve de la stricte observation des conditions définies ci-après :

- uniquement pendant les horaires d'ouverture au public du parc,
- la présence du véhicule sera strictement limitée au temps nécessaire,
- l'accès et la zone de stationnement seront régis par les mêmes conditions que les livraisons,

Aucun véhicule ne devra dépasser un tonnage de 3,5 tonnes.

En cas de détérioration survenue pendant les interventions, l'occupant devra informer directement la Ville de Talence dans les plus brefs délais.

ARTICLE 9 – RESPONSABILITE, ASSURANCES ET RECOURS

9.1 - Dispositions réglementaires

L'occupant et ses employés seront soumis au règlement des parcs et jardins en vigueur de la Ville de Talence (annexe). Il devra satisfaire à toutes les obligations nécessaires à l'exercice de son commerce.

L'occupant est également tenu de respecter les consignes émanant des équipes chargées de la surveillance des parcs et jardins de la Ville de Talence.

L'occupant devra se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment à la réglementation en matière de salubrité publique et à la réglementation en matière de sécurité incendie. Pour des raisons de sécurité (intempérie, manifestation, ordre de la Préfecture, etc.), l'activité de l'occupant pourra être interrompue à tout moment, l'occupant renonçant ainsi à réclamer toute réduction de la redevance ou indemnité que ce soit.

9.2 - Assurances

L'occupant s'engage à souscrire auprès d'une compagnie solvable de son choix une assurance contre notamment l'incendie et les explosions, les dégâts des eaux, du gel, du vol, le bris de glace, les actes de vandalisme ainsi que les risques locatifs et les recours des voisins.

Il prendra en outre une assurance responsabilité civile couvrant son activité et assurera également le mobilier, le matériel ou les marchandises lui appartenant. Il ne pourra exercer aucun recours contre la Ville et ses assureurs, en cas de vol ou trouble de jouissance, et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Ces contrats couvriront les dommages aux tiers pour les préjudices corporels et immatériels (type responsabilité civile) et couvrant les dommages aux biens (type multirisques) pour les préjudices matériels.

L'occupant devra remettre à la Ville de Talence une copie de sa police d'assurance en cours, y compris celle des avenants éventuels, et de l'attestation qui lui sera délivrée par son assureur.

Au cas où ces documents ne seraient pas remis à la Ville huit (8) jours avant le début de l'occupation, la Ville se réserve le droit de ne pas autoriser l'accès au lieu concerné par les présentes.

La Ville, de son côté, fera son affaire personnelle des assurances garantissant les dommages matériels ou biens mis à disposition dont elle-même ou ses préposés seraient responsables, et des dommages occasionnés aux tiers qui lui seraient imputables.

9.3 - Recours

La Ville de Talence est dégagée de toute responsabilité dans tous les cas d'effraction, de dégradation, de vol ou autre cause quelconque, de pertes ou dommages survenant aux personnes et aux biens personnels de l'occupant.

Sauf le cas de faute lourde de la Ville de Talence dont la preuve serait rapportée par l'occupant, ce dernier ne pourra exercer aucun recours contre elle, à raison des conséquences, des accidents et dommages, quels qu'ils soient, survenant à l'occupant, à son personnel, à ses fournisseurs, prestataires ou tiers quelconques intervenant pour leur compte.

L'occupant s'engage à garantir la ville de Talence contre tout recours, quel qu'il soit, à la suite d'accidents ou de dommages causés par les personnes ci-dessus visées au premier alinéa.

ARTICLE 10 - CHARGES ET TAXES IMPUTABLES A L'OCCUPANT

Indépendamment de la redevance prévue par les présentes, l'occupant doit supporter :

10.1 - Abonnement et consommation des réseaux

L'occupant devra supporter tous les frais d'ouverture, d'abonnement et consommation téléphonique, internet, fluides relevant de son activité.

10.2 - Impôts, taxes et contraventions

L'occupant acquittera également tout impôt, taxe et contribution de toute nature induit par l'exploitation du site mis à sa disposition et par son activité.

Il sera tenu responsable de toutes contraventions pouvant être relevées à l'encontre de son commerce par tous magistrats ou fonctionnaires qualifiés pour inobservations ou inexécutions des prescriptions en vigueur,

10.3 - Contrats d'entretien

L'occupant prendra en charge l'ensemble des contrats d'entretien relatifs à l'ensemble des équipements liés à l'activité y compris en matière de sécurité (alarme intrusion, sécurité incendie) et contrats d'enlèvement des déchets, étant précisé que l'ensemble des contrats conclus au titre de l'entretien des installations techniques cesseront de plein droit au terme de la présente convention.

10.4 - Autres frais pris en charge par l'occupant en lien avec son activité :

L'occupant prendra également en charge, notamment :

- Les frais liés à son installation, inclus les frais d'ouverture des différents contrats qu'il souscrira, les frais liés aux prestations de contrôle technique préalable au démarrage de son activité,
- Les frais de son personnel,
- Les frais d'impression des tarifs et documents promotionnels,
- L'acquisition et éventuellement le renouvellement des appareils nécessaires à l'activité ainsi que la maintenance et l'entretien des installations techniques,

ARTICLE 11 – REDEVANCE

11.1 – Composition et montant de la redevance

Cette mise à disposition est consentie moyennant le paiement par l'occupant :

- d'une redevance annuelle fixe XXXXX HT (taux de TVA en vigueur) à compter de la signature des présentes et de la mise à disposition du local, payable à terme en 3 fois selon le calendrier suivant : ¼ le XXXXX, ¼ le XXXX et le solde le XXXXX

- d'une partie variable représentant 5 % du chiffre d'affaires hors taxe calculée sur l'année N-1 sur la base des pièces comptables exigées à l'article 12.2° des présentes.

Le montant de la redevance de la partie fixe de la première année sera établi au prorata du nombre de mois d'ouverture.

Les sommes dues par l'occupant au titre de la redevance d'occupation temporaire du domaine public sont indépendantes de tous droits et taxes mis à sa charge à un autre titre.

A réception desdites pièces comptables, un avis de somme à payer sera adressé à l'occupant correspondant au montant de la redevance variable de l'exercice antérieur.

Le versement sera effectué entre les mains de Monsieur le Receveur des Finances de TALENCE, à réception de l'avis de somme à payer.

11.2 – Recouvrement

11.2.1 - Le recouvrement de la redevance s'opère dans les conditions fixées par le Code général des collectivités territoriales et le livre des procédures fiscales.

11.2.2 - En cas de retard dans ce paiement et après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse pendant un délai de 3 mois, la ville de TALENCE pourra prononcer la résiliation de la convention, sans préjudice des poursuites engagées par le Trésor public aux fins de recouvrements des sommes dues.

11.2.3 - En cas de retard dans le paiement des redevances dues pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal.

11.2.4 - Les produits et redevances dus au titre des présentes se prescrivent par cinq ans à compter de la date à laquelle ils sont devenus exigibles.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

12.1 – Devoir d'information

12.1.1 - L'occupant tient la Ville informée des conditions d'exécution de la présente convention et doit répondre aux demandes de renseignements et de documents.

12.1.2 - L'occupant s'engage à porter immédiatement à la connaissance de la Ville de Talence tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage, susceptible de préjudicier au domaine public et/ou aux droits de la Ville de Talence.

En ce sens, l'occupant s'engage, notamment, à prévenir la Ville dans les plus brefs délais de tous dommages occasionnés à l'emplacement mis à disposition à la suite de tous sinistres (incendie, dégâts des eaux, fortes intempéries ou tempêtes...)."

12.1.3 - Toute modification de la forme ou de l'objet de la société occupante, de la composition des organes de direction ainsi que de la répartition du capital social, devra être portée à la connaissance de la Ville de Talence et ce dans les quinze jours calendaires de la date de survenance d'un tel événement par courrier recommandé en accusé réception.

12. 2 – Pièces exigibles

L'occupant doit transmettre à la Ville les documents :

1°) au plus tard, le jour de la signature des présentes :

- Un extrait K-Bis de moins de 3 mois,
- Les contrats d'assurance avec tableau récapitulatif des garanties,
- Un relevé d'identité bancaire.

2°) **chaque année avant le XXXX** les documents comptables, bilan, compte de résultat et annexes (liasses fiscales) et les documents fiscaux se rapportant à son activité de l'année civile précédente. Il devra se soumettre à tout contrôle en vue de vérifier la réalité du chiffre d'affaires communiqué.

En cas de retard dans la transmission des éléments comptables et après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse pendant un délai de 1 mois, la ville de Talence pourra prononcer la résiliation de la convention à titre de clause pénale.

3°) à chaque date anniversaire de la signature des présentes, les attestations d'assurances.

ARTICLE 13 – RESILIATION

13.1 - Résiliation par la Ville

La Ville se réserve le droit de résilier la future convention, et ce, pour tout motif d'intérêt général. La dénonciation du contrat par anticipation par la Ville interviendra alors sous préavis de six (6) mois, sauf cas d'urgence, comme des impératifs d'utilisation de l'espace pour des nécessités publiques ou des aménagements publics dont la réalisation ferait apparaître des contraintes de temps en matière de sécurité ou d'hygiène publiques notamment.

En ce qui concerne la réparation du préjudice, il est convenu qu'il sera versé une indemnité correspondant à la partie non amortie des matériels mis en service par l'occupant pour les besoins de l'exploitation. Ces investissements auront été amortis sur le mode linéaire et pour une durée ne pouvant excéder 7 ans.

13.2 - Résiliation par l'occupant

L'occupant pourra demander à la Ville de Talence la résiliation de l'autorisation qui lui aura été accordée par la convention mais il devra présenter sa demande six (6) mois au moins avant l'échéance annuelle, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à Monsieur le Maire de Talence, étant entendu que cette résiliation ne saurait donner lieu à une indemnité au profit de l'occupant.

13.3 - Résiliation du fait du comportement de l'occupant

En cas d'inexécution de l'une des clauses de la convention comme en cas de faute ou de manquement aux lois et règlements applicables à l'activité, la convention sera résiliée de plein droit sans indemnité après une mise en demeure dûment motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée en tout ou en partie sans effet pendant ce délai qui ne pourra être inférieur à 1 mois.

Il est précisé que, sauf urgence, circonstances exceptionnelles ou situation justifiée par la préservation de l'ordre public, et conformément aux dispositions de l'article L.121-1, L.122-1 et L.122-2 du code de relation entre le public et l'administration relatives au respect d'une procédure contradictoire préalable, à réception de la mise en demeure, l'occupant aura la possibilité de demander communication des pièces actant les manquements contractuels et de présenter ses observations écrites dans le délai imparti qui ne pourra être inférieur à 15 jours. L'occupant pourra se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de son choix.

La Ville n'est pas tenue de satisfaire les demandes d'audition abusives, notamment par leur nombre ou leur caractère répétitif ou systématique.

Le présent contrat pourra notamment être résilié par simple lettre recommandée avec accusé de réception :

- Au cas où l'occupant viendrait à cesser volontairement ou non, pour quelque motif que ce

- soit, d'exercer dans les lieux l'activité prévue,
- En cas d'infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux.

Dès la date d'effet de la résiliation, l'occupant sera tenu d'évacuer, dans un délai d'un (1) mois, les lieux objet des présentes. A défaut, il sera redevable, par jour de retard, d'une pénalité égale à 20% du montant de la redevance en cours, et sous réserve de tous autres droits et recours de la Ville.

En cas de liquidation judiciaire, le contrat serait résilié par une simple notification.

13.4 - Résiliation d'office

Dans le cas où l'occupant serait dans l'impossibilité de continuer l'exploitation des emplacements dans les conditions des présentes, la convention sera résiliée de plein droit étant entendu que cette mesure ne saurait donner droit à une quelconque indemnité au profit de l'occupant.

Il en sera de même en cas d'incapacité juridique ou faillite personnelle de l'occupant, en cas de dissolution de la société occupante, ou en cas de destruction totale ou partielle par cas fortuit des biens. En cas de liquidation judiciaire, le contrat sera résilié par simple notification.

ARTICLE 14 - SORT DES INSTALLATIONS ET DES BIENS - EVACUATION DES LIEUX

14.1 - Généralités

14.1.1 - A la cessation d'occupation pour quelque cause que ce soit, l'occupant est tenu d'évacuer les lieux occupés et de les remettre dans leur état primitif, sans prétendre de ce fait à indemnité.

14.1.2 - L'occupant devra laisser les emplacements en bon état, la Ville se réservant le droit de lui réclamer la dépose et l'évacuation à ses frais des aménagements réalisés par lui.

14.2 - Au terme de la convention

14.2.1 - L'occupant s'engage à retirer ses installations à l'échéance dans un délai de trois mois. En cas de maintien au-delà de ce délai, l'occupant sera considéré comme sans droit ni titre.

L'occupant devra procéder à la dépose et à l'évacuation de ces éléments d'équipement, à ses frais et sous sa responsabilité. A défaut, il sera considéré comme un occupant sans droit ni titre.

14.2.2 - S'il est constaté lors de l'état des lieux de sortie que l'emplacement n'est pas libre de toute occupation, les installations immobilières maintenues deviendront alors de plein droit et sans autre formalité la propriété de la Ville de Talence qui pourra soit les maintenir, soit faire procéder à leur démolition d'office ainsi qu'à tous travaux destinés à assurer la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls dudit occupant, lequel ne pourra alors se prévaloir d'une quelconque indemnisation.

14.3 - En cas de résiliation anticipée

L'occupant sera tenu d'évacuer les lieux dans un délai imparti par la Ville, lequel délai ne pourra excéder 90 jours francs à compter de la date de notification de la décision de résiliation. Le local devra être libre de toute occupation. L'occupant renonce à toute indemnité pour les aménagements et changements distribution dudit bien quand bien même les travaux exécutés à ces fins leur auraient donné une plus-value quelconque et n'auraient pas été amortis sur la durée

du contrat.

ARTICLE 15 – DROIT APPLICABLE

Le contrat est conclu sous le régime des occupations temporaires du domaine public. En conséquence, l'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux à l'occupant et/ou quelque autre droit.

ARTICLE 16 – PORTEE DU CONTRAT

Les présentes ne pourront être modifiées que par voie d'avenant écrit et signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chaque partie et dans les formes qui auront permis son établissement.

ARTICLE 17 – COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

Tous les litiges qui pourraient s'élever au titre des présentes, entre la Ville et l'occupant seront portés devant les juridictions compétentes siégeant à BORDEAUX.

Document établi en 2 exemplaires originaux.

FAIT A TALENCE, le

ANNEXES

Annexe 1 - Offre de l'occupant

Annexe 2 - Planning des travaux

Annexe 3 - Zone collecte déchets

Annexe 4 - Règlement parcs et jardins de la Ville