



CONVENTION D'OCCUPATION DU BAR ET DE LA TERRASSE DU PALAIS DES CONGRES

Entre

L'Office Municipal du Tourisme de Royan représenté par son directeur, dûment habilité à l'effet des présentes,

Et

La S.A.R.L. JEANHU, domiciliée 43 rue du Dr Métadier, 17200 ROYAN, représentée par ses deux associés, M. Hughes JABOUILLE et M. Jean-Philippe MARCADE, *ci-après désigné l'Occupant*,

Et

La Ville de Royan dûment représenté par son Député-Maire en exercice, Didier Quentin, *ci-après désigné la Ville*

par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juin 2010 rendue exécutoire le 21 juin 2010 compte tenu de l'accomplissement des formalités légales, lui-même représenté par son Premier Adjoint en vertu de l'arrêté ASG n° 10.0787 en date du 21 juin 2010, rendu exécutoire le 21 juin 2010, compte tenu de l'accomplissement des formalités légales.

EXPOSE DES MOTIFS

La Ville de Royan a mis à disposition de l'Office Municipal du Tourisme le palais des congrès, la Ville conservant la gestion des aménagements extérieurs du palais (terrasses et jardins).

Après appel à concurrence, la S.A.R.L. JEANHU a proposé de prendre en gestion le bar du palais, à l'heure actuelle inoccupé. Le projet de la société inclut la gestion du bar dont l'Office Municipal du Tourisme est gestionnaire et l'aménagement de la terrasse dont la Ville de Royan est propriétaire.

La Ville de Royan et l'Office Municipal du Tourisme ayant donné leur accord, il convient de fixer les conditions de cette occupation du domaine public excluant par conséquent, toute application des dispositions du décret de 1953 relatif à la propriété commerciale.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

La convention définit :

- la mise à disposition du bar du palais des congrès par *l'Office Municipal du Tourisme*,
- la mise à disposition de la terrasse du palais des congrès par *la Ville de Royan*,
- la mise à disposition de licence IV détenu par *l'Office Municipal du Tourisme* au profit de *l'Occupant*.

Article 2 : Ouverture

Les horaires publics du Café du Palais seront au minimum, les suivants :

- Tous les jours en saison, d'avril à septembre inclus, de 10h30 à 21h30
- Hors saison, 10h30 à 18h00, avec possibilité de fermeture hebdomadaire le lundi,
- Le Café du Palais sera ouvert à l'année. Il appartiendra à *l'Occupant* de définir des périodes de fermetures annuelles et d'en prévenir tant *la Ville de Royan* que *l'Office Municipal du Tourisme* deux semaines avant la fermeture.

En ce qui concerne la terrasse, les horaires seront au minimum les suivants :

- Tous les jours en saison, d'avril à septembre inclus, de 10h30 à 21h30.
- Aucune autre obligation d'ouverture n'est imposée.

Le bar et la terrasse devront respecter les limites horaires de fermeture en accord avec l'arrêté préfectoral qui impose de manière générale 2 h du matin sauf dérogations et autorisations exceptionnelles de fermeture tardive accordées par le Maire de la commune (3h du matin).

Article 3 : Durée

L'autorisation d'occupation du bar et de la terrasse est consentie à compter du 22 Avril 2011 pour se terminer le 21 Avril 2016. Aucune prorogation de durée ne sera accordée.

L'Occupant devra calculer l'amortissement de ses biens en fonction de cette durée.

Article 4 : Aménagement et Travaux

L'Occupant sera autorisé à améliorer la construction existante après accord écrit et préalable de *la Ville de Royan*. Toute amélioration, construction nouvelle, édifiée conformément aux dispositions qui précèdent, deviendra propriété de *la Ville de Royan* à la date d'expiration de la présente autorisation d'occupation.

L'Occupant ne pourra changer la destination des lieux mis à disposition et il lui est formellement interdit d'utiliser, même partiellement, l'espace du bar comme habitation.

La Ville autorise la société à réaliser un branchement d'eau et d'évacuation sur la terrasse en vue de l'exploitation d'un bar mobile.

Article 5 : Nature de l'Autorisation

Le commerce suivant est autorisé :

- Vente de boissons type licence IV et grande licence en matière de restauration,
- Fonctionnement de l'établissement selon la formule traditionnelle du bar-restaurant, à l'exclusion de toute adhésion à une chaîne,
- D'avril à Septembre 2011, l'activité restauration midi et soir est autorisée à valeur de test avec utilisation possible des cuisines. Une rencontre entre l'Occupant et l'Office Municipal du Tourisme à l'issue de cette période sera organisée afin de fixer par avenant la suite de l'exploitation et ces conditions.
- D'octobre à Mars, la restauration sera simplifiée et limitée au midi, elle consistera en une liaison chaude.
- Pour la mise en place de signalétique à l'extérieur du palais (fanion et drapeaux), l'Occupant devra solliciter l'accord écrit de *la Ville de Royan*.
- Un inventaire détaillé ainsi qu'un état des lieux seront effectués par les parties au démarrage de l'activité, chacun des parties disposant d'une copie originale de cet inventaire.

L'entrée et la sortie du bar pendant son exploitation se feront principalement par les portes situées façade mer, façade de Foncillon.

L'accès aux cuisines se fera par l'entrée arrière du palais des congrès (côté square Schumann).

Article 6 : Entretien

Les peintures seront refaites ou rafraîchies aussi souvent qu'il sera nécessaire, les abords et les vitres seront tenus dans un parfait état de propreté.

Tous les aménagements mobiliers type tables chaises devront être autorisés par *l'Office Municipal du Tourisme*.

Tous les aménagements ayant vocation à s'intégrer aux bâtiments (extension du bar par exemple) devront recevoir l'accord écrit de *la Ville de Royan*.

Les travaux d'entretien du bar sont à la charge de *l'Occupant* y compris les charges qui, en droit commun, sont à la charge du propriétaire. Dans le cas où ce dernier n'exécute pas les travaux dont il a la charge, *la Ville de Royan* ou *l'Office Municipal du Tourisme* pourrait le mettre en demeure d'avoir à les effectuer. Si cette mise en demeure n'était pas suivie d'effet, dans un délai de un mois, *la Ville de Royan* ou *l'Office Municipal du Tourisme* pourrait faire exécuter d'office les travaux par un entrepreneur de leur choix, aux frais et risques exclusifs de *l'Occupant*.

L'Occupant aura à sa charge l'entretien et le nettoyage des espaces mis à sa disposition, y compris celui des cuisines dans le cadre de l'activité de restauration. Dans le cas où *l'Office Municipal du Tourisme* considérerait que les espaces ne sont pas correctement entretenus, il se réserve le droit de faire intervenir une entreprise de nettoyage aux frais de *l'Occupant*.

Article 7 : Mobilier

Le mobilier extérieur utilisé devra être en accord avec le cadre et le style du palais des congrès. *L'Office Municipal du Tourisme de Royan* se réserve le droit de faire changer ce mobilier, si ces critères qualitatifs ne sont pas respectés.

La Ville de Royan en partenariat avec *l'Office Municipal du Tourisme* a acquis un ensemble de mobiliers en accord avec le style du palais des congrès :

- 15 chaises « Panton »
- 4 fauteuils « Bertoia »
- 4 fauteuils bar « Bertoia »
- 3 fauteuils « Le Corbusier »
- 6 tables blanches « Tulip »

Ces mobiliers, propriété de *la Ville*, sont mis à disposition de *l'Occupant*.

Ce mobilier sera remis à la fin de la convention d'occupation, dans un parfait état d'entretien. Toute dégradation, vol, etc... sera à la charge et de l'entière responsabilité de *l'Occupant*.

Un inventaire détaillé de tout le mobilier sera établi en début du présent contrat d'occupation.

L'Occupant devra respecter pour l'ensemble de son mobilier intérieur, (affichage, décoration, etc.), l'atmosphère et le style « Années 50/60 », après validation de l'Office Municipal du Tourisme.

Article 8 : Assurances

L'Occupant devra assurer ses installations (bar mobile sur la terrasse par exemple) ainsi que le matériel servant à l'exploitation contre l'incendie, les recours des voisins, etc..., dès la signature de la présente convention et en payer les primes et cotisations annuelles.

L'Occupant devra en outre s'assurer contre tous les risques liés à son exploitation (bar et restauration, intérieur comme extérieur).

Il devra justifier du tout à la première réquisition de l'Office Municipal du Tourisme de Royan et/ou de la Ville de Royan et fournir un exemplaire de la police d'assurance ainsi que les éventuels avenants souscrits.

Article 9 : Redevance d'Occupation

L'Occupant versera chaque année, une redevance annuelle de dix mille euros H.T. (10.000 € H.T.). Pour la 1^{ère} année d'exploitation, un prorata au nombre de jours d'utilisation sera calculé.

Cette redevance sera versée ainsi :

- 5.000 € H.T. (cinq mille euros H.T.) pour l'Office Municipal du Tourisme de Royan,
- 5.000 € H.T. (cinq mille euros H.T.) pour la Ville de Royan.

Ces redevances seront versées à Monsieur le trésorier Principal de Royan.

Les redevances seront versées selon l'échéancier suivant :

- 33% le 30 juin,
- 33% le 31 août,
- le solde au 31 décembre.

Par exception la première année, le premier terme sera versée le 31 juillet.

Cette redevance annuelle comprend l'utilisation des espaces listés à l'article 1 et détaillés sur le plan joint à la présente (intérieur et extérieur).

Le coût de la mise à disposition de la licence IV est intégré à la redevance.

Pour l'utilisation des cuisines, l'année 2011 ayant valeur de test, l'occupation est consentie à titre gratuit. Un avenant venant préciser les conditions d'exploitation au-delà de l'année 2011 viendra préciser le complément de redevance à verser à *l'Office Municipal du Tourisme*.

Les redevances seront réévaluées en application de l'Indice du Coût de la Construction, I.C.C.. L'indice de départ étant celui connu à la date du 1^{er} avril 2011, soit : 1520 (3^{ème} trimestre 2010).

A partir de 2014, la Sarl Jeanhu versera un loyer complémentaire de 1 % du chiffre d'affaires H.T. réalisé au-delà du chiffre d'affaires tel qu'il ressortira de l'exercice 2012.

Article 10 : Charges Diverses

L'Occupant prendra à sa charge les frais de téléphone et d'internet.

L'Occupant aura à sa charge les impôts, les contributions et taxes de toutes natures établis ou à établir auxquels donnera lieu le bar concédé, y compris ce que la loi met ou mettra à la charge de *l'Office Municipal du Tourisme de Royan* en tant que concédant. *L'Occupant* a également la charge des droits SACEM et SCE liés à la sonorisation de l'espace bar.

L'Occupant prendra totalement à sa charge et pendant toutes les périodes d'ouvertures au public, la surveillance des espaces accessibles à la clientèle du bar du palais des congrès.

Durant les heures de fermeture du palais des congrès, l'accès au bar se fera uniquement par la façade du palais des congrès et la surveillance du palais des congrès se fera sous la seule responsabilité de *L'Occupant*. La mise en place d'un système de séparation entre les espaces mis à disposition de *L'Occupant* et ceux de *l'Office Municipal du Tourisme* sont à la charge de *L'Occupant*.

Tout préjudice constaté dans le palais des congrès du fait du défaut de surveillance de *L'Occupant* lui sera directement réclamé.

Article 11 : Résiliation

La présente convention d'occupation pourra être résiliée de plein droit par *l'Office Municipal du Tourisme de Royan*, ou par *la Ville de Royan*, sans aucune indemnité pour *L'Occupant* en cas de manquement aux clauses sus-indiquées de la part de *L'Occupant*, ainsi qu'en cas de faillite, liquidation de biens ou mise en liquidation judiciaire.

De ce fait, *l'Office Municipal du Tourisme de Royan* serait de plein droit autorisé à prendre toutes mesures conservatoires permettant de continuer l'exploitation du bar du palais des congrès, jusqu'à ce qu'un autre occupant ait repris, avec accord préalable de *l'Office Municipal du Tourisme de Royan*, ladite exploitation, ou que *l'Office Municipal du Tourisme de Royan* reprenne à sa charge directement l'exploitation du bar.

La Ville de Royan et *l'Office Municipal du Tourisme* se réservent le droit de résilier sans indemnités, avec un préavis de 6 mois, la présente convention pour cause de travaux, réfection, rénovation du palais des congrès,...

En cas de résiliation par *l'Occupant*, une indemnité équivalente à un prorata de 3 mois des frais d'occupation, décrits à l'article 7 de la présente, sera versée au profit de *l'Office Municipal du Tourisme de Royan* en ce qui concerne le bar, et à *la Ville de Royan* en ce qui concerne la terrasse. La résiliation devra être opérée selon un préavis de un mois.

En cas d'infraction au Code des Débits de Boissons, ayant entraîné une fermeture administrative supérieure à quinze jours, la présente convention sera résiliée dans tous ses effets, sans aucune indemnité pour *l'Occupant*.

Les frais de timbre ou d'enregistrement seront à la charge de la partie qui décidera de soumettre la présente autorisation à la formalité d'enregistrement.

Article 12 : Contentieux

Toutes contestations à propos de la présente convention seront de la compétence exclusive des Tribunaux Administratifs.

Fait à Royan, le 08 AVRIL 2011
En 2 exemplaires originaux

Pour la S.A.R.L. JEANHU
L'Occupant,
(signature et mention manuscrite
« Lu et approuvé, bon pour accord »)

Pour *l'Office Municipal du Tourisme de Royan*
Le Directeur

Pour la Ville de Royan,
Le Premier Adjoint,

Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 12 avril 2011