



CONVENTION D'OCCUPATION

DU DOMAINE PUBLIC

« TENNIS DE L'ORANGERIE »

ENTRE

La Ville de ROYAN représentée par son Député-Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2011 intervenue pour l'application des articles L.2122.22 et L.2122.23 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs aux modalités de délégation de pouvoirs du Conseil Municipal au profit du Maire, rendue exécutoire le 28 septembre 2011, compte tenu de l'accomplissement des formalités légales,

Ci-après dénommée le Gestionnaire,

D'UNE PART,

ET

La Société A Responsabilité Limitée dénommée « Tennis de l'Orangerie », immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saintes (17) sous le numéro 440 171 023, dont le siège social est situé 24 Rue des Bécassines –17200 ROYAN, représentée par Monsieur François NADINI, Gérant

Ci-après dénommée le Bénéficiaire,

D'AUTRE PART,

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La Ville de Royan dispose d'un ensemble de courts de tennis et de bâtiments dénommé « Tennis de l'Orangerie », situé à l'angle de l'avenue Emile Zola et de l'Allée de l'Orangerie, à ROYAN.

Monsieur François NADINI a formulé une demande quant à la mise à disposition et à la gestion de cet ensemble.

Dans le but de valoriser au mieux le domaine public communal, le *Gestionnaire* a décidé d'accepter cette occupation.

La présente convention a pour objectif de fixer les termes de cette occupation du domaine public.

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : MISE A DISPOSITION ET DESIGNATION

La convention a pour objet de mettre à disposition et d'autoriser *le Bénéficiaire* à occuper, à titre précaire et révocable, la partie du domaine public constituée par les locaux définis ci-après.

La présente convention d'occupation du domaine public ne confère au *Bénéficiaire* ni la propriété commerciale, ni la qualité de concessionnaire de service public.

En outre, elle ne confère aucun droit réel au *Bénéficiaire*.

Les parties considèrent que cette convention répond à une utilisation normale et compatible du domaine public municipal.

Le *Gestionnaire* autorise le *Bénéficiaire* à utiliser les lieux dont la désignation est un ensemble tennistique dénommée « l'Orangerie » cadastré section AO n° 160, sis 29 avenue Emile Zola à ROYAN, composé des éléments suivants :

- une maison « club house » comprenant : un bureau, deux vestiaires, deux sanitaires et deux douches, une salle commune / Bar
- deux courts de tennis en terre battue,
- trois courts de tennis en terre battue synthétique,
- trois courts de tennis en résine,
- Annexes techniques et sanitaires,
- Un garage.

ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est consentie pour une durée de quatre (4) années, renouvelable une fois selon la même durée quadriennale, par reconduction expresse.

A son échéance, le *Bénéficiaire* ne peut se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de la présente convention.

Elle commence à courir le 1^{er} mars 2012 pour se terminer le 28 février 2016.

ARTICLE 3 : ACTIVITE

3.1 Nature de l'activité exercée

Le *Gestionnaire* s'engage, chaque année, à :

- Restaurer les courts en terre battue de la mise à disposition, avant le 1^{er} avril
- Elaguer les arbres situés en fond de parcelle, au bout de l'Allée de l'Orangerie en limite du niveau, dans le respect du code de l'urbanisme.
- Enlever la mousse

Le *Bénéficiaire* s'engage à :

- Entretien des courts en général et plus particulièrement ceux en terre battue
- Repeindre , le cas échéant, les lignes des courts en dur
- Exercer l'activité suivante, à l'exclusion de toute autre :
 - organisation de stage tennis,
 - enseignement tennistique,
 - organisation de tournois, le cas échéant.

Le *Bénéficiaire* est autorisé à organiser, une fois par mois, une soirée-animation.

Durant les soirées-animations, le *Bénéficiaire*, veillera à ne pas troubler la tranquillité du voisinage.

3.2 Période d'activité

Le *Bénéficiaire* s'engage à respecter les dispositions relatives au droit du sport, pour exercer l'enseignement tennistique.

... / ...

L'activité devra obligatoirement se dérouler du 1^{er} avril au 30 Septembre.

Tous les trimestres, le *Bénéficiaire* devra communiquer son planning d'ouverture, au service patrimoine.

ARTICLE 4 : LOYER

Cette autorisation est consentie moyennant un loyer annuel de 7.000 euros (sept mille Euros).

Le loyer sera payable aux termes suivants :

- 50 % en avril,
- 50% en juillet.

Le règlement par prélèvement automatique pourra être mis en place.

De plus, le *Bénéficiaire* devra verser un loyer complémentaire basé sur les résultats constatés.

Ainsi, dès 2012, les loyers seront calculés de la façon suivante :

- 2,5 % pour la part du chiffre d'affaires comprise entre 15.000 et 18.000 Euros, générée par :
 - o la location des courts,
 - o les recettes du bar,
- 5 % pour la part du chiffre d'affaires comprise au-delà de 18.000 Euros générée par les activités citées ci-dessus
- 5 % pour la part du chiffre d'affaires, pour les leçons de tennis, au-delà de 20.000 Euros

ARTICLE 5 : CONDITIONS D'OCCUPATION

5.1. Nuisances

Le *Bénéficiaire* veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins ou aux passants.

5.2. Travaux

Le *Bénéficiaire* s'engage à réaliser la rénovation totale du club house (murs et plafonds).

Tous travaux réalisés dans les bâtiments mis à disposition devront faire l'objet d'une autorisation écrite de la part du *Gestionnaire*.

5.3. Entretien

Le *Bénéficiaire* aura à sa charge l'entretien global du site.

5.4. Etat des lieux

Le *Bénéficiaire* prendra les locaux mis à sa disposition dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée dans les lieux, sans pouvoir exiger la réalisation de travaux ou le versement d'indemnités.

Il se déclare prêt à supporter tout inconvénient et à effectuer, à ses frais, toutes les réparations et remises en état nécessaires, mêmes celles nécessitées par la vétusté ou l'usure.

5.5 Divers fluides et services, chaufferie et chauffage

Le site dispose de compteurs spécifiques appartenant au *Gestionnaire*.

Le transfert de ces contrats sera organisé dès la signature de la présente convention.

... / ...

Le *Bénéficiaire* fera son affaire, pour l'ensemble des installations, des frais liés à la passation des contrats afférents de fourniture de fluides ou énergies et des dépenses (abonnements et consommations) de fournitures de fluides et d'énergie, facturées par les fournisseurs (eaux, électricité, téléphone ...)

5.6. Gestion des eaux usées, des déchets et détrit

Le *Bénéficiaire* s'engage à exercer son activité en prenant toute garantie nécessaire au respect de la législation et de la réglementation en matière de sécurité, d'hygiène et d'environnement, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux usées et des déchets.

Le *Bénéficiaire* doit se conformer aux règlements en vigueur concernant l'enlèvement des détrit et ordures ménagères.

5.7. Autres

Le *Bénéficiaire* s'engage à utiliser une caisse enregistreuse pour comptabiliser les recettes.

Il tiendra à la disposition du Gestionnaire, à tout moment, le planning des courts et des locations.

ARTICLE 6 : INVENTAIRE DES BIENS

Un inventaire des biens sera établi contradictoirement entre les parties, dans le délai d'un mois après la notification de la présente convention.

Il précisera l'état initial des biens et sera annexé à la présente convention.

ARTICLE 7 : CONTROLE DE L'ETAT DES BIENS

Le *Bénéficiaire* facilitera les inspections des représentants de la Ville de Royan, effectuées dans le but de vérifier la bonne conservation et le bon entretien des biens concernés par les présentes.

Il est entendu que ce contrôle sera mené de manière à ne pas entraver le fonctionnement des activités du *Bénéficiaire*.

A cet effet, les représentants de la Ville de Royan ont la possibilité de visiter le site, sur simple justification de leur qualité.

ARTICLE 8 : ENTRETIEN – MAINTENANCE ET REPARATION DES LOCAUX

Le *Bénéficiaire* prend les terrains, bâtiments divers et installations qu'il est réputé parfaitement connaître, dans l'état où ils se trouvent à la date de la notification de la présente convention, sans aucun recours possible contre le *Gestionnaire* et sans que ce dernier ne puisse être astreint, pendant la durée de la convention, à exécuter quelque réparation que ce soit.

Les locaux mis à disposition le sont en l'état et le *Bénéficiaire* les tiendra en même état d'entretien et en assurera la propreté.

Le *Bénéficiaire* s'engage à prendre soin et à jouir en bon père de famille des locaux et du matériel mis à disposition par le *Gestionnaire*.

A cet égard, il effectuera les travaux courants d'entretien, fera nettoyer et entretiendra à ses frais, périodiquement et au minimum une fois par an, tous les appareils et installations divers pouvant exister dans les locaux. Il fournira à la Ville de Royan les justifications demandées et les homologations sécurité des différents matériels.

... / ...

Les locaux ne pourront être utilisés à d'autres fins que celles concourant à la réalisation de l'objet de la présente convention, sans l'accord des parties, et, le cas échéant, des autorités administratives de tutelle.

Le *Bénéficiaire* devra aviser immédiatement la Ville de Royan de toute réparation à la charge de cette dernière dont elle sera à même de constater la nécessité sous peine d'être tenue responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

ARTICLE 9 : HYGIENE ET SECURITE

Le *Bénéficiaire* est tenu de se conformer à toutes les dispositions légales et réglementaires, aux instructions et consignes régissant les établissements recevant du public.

Il doit impérativement, sous sa responsabilité, provoquer le passage de la Commission de sécurité, selon la périodicité réglementaire en vigueur ou en cas d'urgence.

Il doit prendre toutes mesures pour exécuter à ses frais et sans recours du *Gestionnaire* tous travaux, modifications ou transformations qui pourront être prescrits pour la sécurité et la salubrité du domaine concédé.

ARTICLE 10 : ACCIDENTS ET DOMMAGES DE TOUTE NATURE

Le *Bénéficiaire* n'a aucun recours contre le *Gestionnaire* au titre des dommages de toute nature qui peuvent survenir dans le cadre de l'exécution de la présente convention, en l'absence de toute faute du *Gestionnaire*, soit :

- à lui-même,
- à ses personnels,
- aux utilisateurs du site,
- à des tiers agissant pour son compte,
- à ses fournisseurs,
- à ses prestataires

ARTICLE 11 : ASSURANCES

Le *Bénéficiaire* devra faire assurer auprès d'une (ou plusieurs) compagnie d'assurance française, notoirement solvable, les risques professionnels liés à son activité, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion de gaz, bris de glaces, incendie et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir ses assurances, pendant toute la durée de l'occupation, acquitter les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition de la Ville ou de son représentant, et pour la première fois dans les huit jours de la signature de la convention d'occupation, au moyen d'une copie de la police d'assurance et du reçu de la compagnie, constatant le paiement de la prime.

Le *Bénéficiaire* devra justifier à chaque demande de l'existence de telles polices d'assurance et du paiement des primes correspondantes.

ARTICLE 12 : CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES

Le *Bénéficiaire* prendra à sa charge l'ensemble des taxes et redevances propres à son activité.

La taxe foncière restera à la charge du *Gestionnaire*.

... / ...

ARTICLE 13 : RESILIATION DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION

En cas de manquement à une des obligations de la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit par le *Gestionnaire*, sans indemnités, trois mois après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, demeurée sans effet.

L'occupant a la possibilité de résilier la convention selon un préavis de trois mois, dans les mêmes conditions d'envoi.

Nonobstant la durée prévue à l'article 2, et l'absence de toute infraction à cette convention, l'autorisation d'occupation du domaine public étant consentie à titre précaire et révocable pourra être retirée si l'intérêt public de la voie ou du domaine communal l'exige.

ARTICLE 14 : GARDIENNAGE

Le *Bénéficiaire* est tenu d'assurer, à ses frais, le gardiennage et la surveillance de l'ensemble du site et des biens, objets de la présente convention, qu'ils soient concédés de façon permanente ou périodique.

ARTICLE 15 : PUBLICITE, ENSEIGNES, POTEAUX, CLOTURES

Le *Bénéficiaire* respectera les dispositions législatives et réglementaires applicables à la publication et aux enseignes.

ARTICLE 16 : LITIGES

En cas de litige résultant de l'application de la présente convention, le tribunal territorialement compétent est le Tribunal Administratif de Poitiers sis Hôtel Gilbert – 15 rue de Blossac – BP 541 – 86020 POITIERS CEDEX (Tél. : 05 49 60 79 19 – Courriel : greffe.ta-poitiers@jjuradm.fr).

ARTICLE 17 : FRAIS

Tous frais, taxes, droits, honoraires concernant la présente convention seront à la charge de la *Gestionnaire*.

Fait à Royan, le 13 février 2012

En trois originaux

Pour la *Bénéficiaire*
(mention manuscrite « lu & approuvé »)

François NADINI

Pour la *Gestionnaire de Royan*,
Le Député-Maire,
(mention manuscrite « lu & approuvé »)
Didier QUENTIN

Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 16 février 2012