



CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC  
AUX FINS D'EXPLOITATION DE DEUX RESTAURANTS DENOMMES  
« LE TIKI » ET « CHAI MA MER »,  
AINSI QUE D'UNE CAFETERIA  
BOULEVARD DE LA GRANDIERE – PLACE FOCH  
A ROYAN

D. pat. 13-564

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, lui-même représenté par son Premier Adjoint, Monsieur Bernard GIRAUD, en vertu de l'arrêté ASG n° 11.1712 en date du 29 septembre 2011, lui portant délégation de fonctions et de signature, rendu exécutoire le 30 septembre 2011, compte tenu de l'accomplissement des formalités légales,

ci-après désignée « *la Ville* »

D'UNE PART,

ET :

La SARL « LE TIKI », Société à Responsabilité Limitée, au capital de 137.205 euros, régulièrement immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de SAINTES (17), sous le n° 300 863 776, dont le siège social est situé Boulevard de la Grandière à ROYAN (17200), dûment représentée par Madame Françoise LABIT, née CADALBERT.

ci-après désignée « *le Bénéficiaire* »

D'AUTRE PART,

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

PRÉAMBULE :

La *Ville* de ROYAN est propriétaire d'un ensemble immobilier, situé Boulevard de la Grandière-Place Foch à ROYAN (17200).

La présente convention ayant pour objet l'occupation du bâtiment construit sur le domaine public communal, connu sous le nom « LE TIKI », affecté à usage de Restaurants/Cafétéria, s'analyse donc en une autorisation privative d'occupation du domaine public communal ; les dispositions de la présente convention se trouvant exclues du bénéfice des dispositions législatives et réglementaires relatives à la propriété commerciale.

Par conventions (D SG n° 98/275, n° D SG n° 02.140 et D SG n° 04.028), *la Ville* avait mis à disposition des *Bénéficiaire*, l'immeuble ci-après dénommé, jusqu'au 31 mars 2014, en vue d'y exercer l'activité de café-glacier, restaurant, brasserie, self.

L'immeuble constituant une dépendance du domaine public de *la Ville* de ROYAN, la convention est soumise au régime des occupations privatives du domaine public.

CECI EXPOSÉ, IL EST ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

## CHAPITRE I – CLAUSES GÉNÉRALES

### ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles *la Ville* autorise *le Bénéficiaire* à disposer des espaces déterminés à l'article 2 du présent contrat, et exercer une activité de restauration.

### ARTICLE 2 - DÉSIGNATION ET DESTINATION DES LOCAUX

L'immeuble donné en location par *la Ville*, est situé à ROYAN (17200) Boulevard de la Grandière – Place Foch, comprend :

- un sous-sol représentant environ 415 m<sup>2</sup>,
- un rez-de-chaussée, d'une surface totale de 1.120 m<sup>2</sup>, abritant un bâtiment constitué par trois enseignes, dénommé :
  - « Le Tiki Nord » : restaurant-brasserie
  - « La Cafétéria » jouxtant le « Tiki Nord »
  - « Chai Ma Mer » : restaurant, « table-pressoir »

Au premier étage : un bureau, d'une superficie approximative de 30 m<sup>2</sup>, fait également partie intégrante de la location de ce bâtiment.

*Le Bénéficiaire* dispose sur le domaine public d'une exclusivité d'occupation du domaine public aux fins d'exploitation d'une activité de restauration, à l'exclusion de toute autre, et, en particulier, ils s'engagent à respecter le fonctionnement de l'établissement, avec au minimum, une partie en restauration traditionnelle.

Toute transformation de l'établissement en fast-food et tout autre système de restauration rapide signifierait automatiquement la rupture de la présente convention.

### ARTICLE 3 - DURÉE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

La présente convention est conclue pour une durée de douze ans, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2014 et jusqu'au 31 mars 2026.

### ARTICLE 4 – CARACTÈRES DE L'OCCUPATION : CESSIION ET MODIFICATIONS AFFECTANT LE BÉNÉFICIAIRE

Cette convention étant conclue intuitu personae, *le Bénéficiaire* sont tenus d'occuper eux-mêmes et d'utiliser directement, en leur nom et sans discontinuité, les biens qui font l'objet de la présente convention qui continuera à bénéficier de plein droit à toute entité qui viendrait se substituer au *Bénéficiaire* eux-mêmes par fusion, absorption, scission ou même création par *le Bénéficiaire* aux fins d'exploitation de la présente convention à condition alors de détenir intégralement les droits de cette nouvelle entité, sous réserve de l'agrément de *la Ville*.

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

*Le Bénéficiaire* s'engage à exercer leurs activités dans les lieux mis à disposition.

Toutefois, ils pourront, avec l'accord express de *la Ville*, mettre fin à l'exercice de leurs droits d'occupation pour la durée restante, et proposer éventuellement un repreneur à *la Ville*, lequel sera alors tenu de maintenir la même activité de restauration, aux mêmes conditions contractuelles contenues dans la présente.

#### ARTICLE 5 – PACTE DE PRÉFÉRENCE

Pendant la durée de la présente convention et dans les CINQ (5) années qui suivront son terme, *le Bénéficiaire* jouiront d'un droit de préférence, dans l'hypothèse où, le bien désigné ci-dessus, qui appartient au domaine public, ferait l'objet d'une procédure de déclassement dans le domaine privé de la commune et serait cédé par la *Ville*.

A ce titre, la *Ville* s'oblige à notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception, au *Bénéficiaire* tout projet de vente amiable ou volontaire, même partielle, de l'ensemble immobilier présentement loué.

Cette notification comportera le prix offert par l'acquéreur éventuel et accepté par la *Ville*, ses modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée.

Si la lettre recommandée, évoquée ci-dessus, ne parvient pas à son destinataire, il sera procédé à la notification du projet de vente par exploit d'huissier signifié au bénéficiaire du droit de préférence.

Dans les DEUX (2) mois qui suivront la date de la réception de ladite lettre, constatée par l'accusé de réception, ou sa notification par acte extrajudiciaire, *le Bénéficiaire* jouiront d'un droit de préférence et auront à faire connaître à la *Ville*, soit leurs décisions de renoncer à ce droit, soit présenteront une offre d'acquisition, aux prix et conditions énoncés dans la notification.

En cas d'exercice du droit de préférence, la signature du contrat de vente et le paiement du prix ou de la partie stipulée payable comptant devront avoir lieu dans les DEUX (2) mois qui suivront la réception de l'offre d'acquérir.

L'exercice du droit de préemption et le transfert de propriété qui en résulte sont subordonnés à la condition suspensive de la signature de l'acte notarié et de la consignation, entre les mains du notaire, du prix ou de la fraction du prix payable comptant et de la provision sur frais, le tout dans le délai sus-indiqué.

Le présent droit de préférence ne fera pas obstacle à l'application de l'article 18.2 de la présente convention.

## CHAPITRE II – CONDITIONS D'EXPLOITATION

#### ARTICLE 6 – OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE RELATIVES AUX LOCAUX NECESSAIRES A L'EXPLOITATION

*Le Bénéficiaire* s'engage à respecter la destination des espaces occupés et ne peuvent, sans accord préalable et écrit de *la Ville*, modifier en tout ou partie cette destination, ni exercer dans les locaux ou faire exécuter par qui que ce soit aucune autre activité que celle prévue par la convention d'occupation.

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppressions d'installations fixes et équipements mobiliers, un état des lieux contradictoire devra être établi et *la Ville* devra être informée des nouvelles réalisations envisagées.

Dans tous les espaces occupés, *le Bénéficiaire* doit pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats, y compris ceux liés à l'évacuation des déchets.

*Le Bénéficiaire* s'engage néanmoins à mettre en œuvre au même titre que les propriétaires voisins, qu'ils soient privés ou publics, les mesures préventives ou curatives destinées à éviter la prolifération des insectes, rongeurs et autres espèces nuisibles.

*Le Bénéficiaire* doit assurer la maintenance technique de tous les équipements des espaces occupés, y compris de détection incendie à l'intérieur de l'espace occupé, de manière à ce qu'ils puissent assurer en permanence l'usage auquel ils sont destinés.

*La Ville* 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 au *Bénéficiaire* les travaux de remise en état qu'elle jugerait nécessaire.

D'une manière plus générale, *le Bénéficiaire* est chargé de prendre en charge à leurs frais et en temps voulu, toutes les dépenses d'entretien courant et les réparations dites locatives (au sens du Code Civil), ainsi que tous travaux nécessaires pour maintenir les locaux occupés en bon état d'entretien, de conservation et d'usage, mêmes celles dues à la vétusté ou l'usure.

Dans la mesure où de grosses réparations seraient rendues nécessaires par la faute, l'abstention fautive ou la négligence du *Bénéficiaire*, ces dernières seraient mises à leur charge, du fait de leur obligation de conservation de l'immeuble décrit à l'article 2 de la présente.

*Le Bénéficiaire* devra diligenter à leurs frais l'ensemble des vérifications réglementaires par les organismes compétents pour toutes les nouvelles réalisations immobilières et mobilières, et pour celles existantes, les soumettre aux nouvelles vérifications ou contrôles qui pourraient devenir exigibles.

*Le Bénéficiaire* devra transmettre, sur demande de *la Ville*, les justificatifs de ces différentes vérifications.

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations de décors, ne pourront être faits par *le Bénéficiaire*, qu'après autorisation écrite et préalable de *la Ville*.

Toutes installations et améliorations à demeure faites par *le Bénéficiaire* restera, à l'expiration de la convention d'occupation, à quelque époque ou de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de *la Ville*, sans indemnité quelconque de sa part.

*La Ville* aura toujours le droit, sauf si les travaux ont été autorisés, d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du *Bénéficiaire* et ce dernier ne pourra supprimer les travaux et améliorations régulièrement exécutés, sans le consentement écrit et préalable de *la Ville*.

Pendant toute la durée de l'occupation, *le Bénéficiaire* souffrira que *la Ville* fasse les travaux de structure nécessaires et/ou ceux qui pourraient le devenir dans les locaux mis à disposition, quelles qu'en soient l'importance et la durée et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité d'interruption ou diminution de la redevance.

Ce sera également le cas concernant l'obligation générale d'entretien et de réparation de toute sorte pour les constructions et équipements nouvellement réalisés.

## ARTICLE 7 – ÉTAT DES LIEUX

*Le Bénéficiaire* déclare connaître parfaitement les lieux et les prendre en l'état où ils se trouveront au 1<sup>er</sup> avril 2014, sans aucun recours possible contre *la Ville* et sans que cette dernière ne puisse être astreinte durant l'exécution de la convention à nuls travaux de quelque nature que ce soit à l'exception de ceux qui incombent normalement au propriétaire.

*Le Bénéficiaire* s'engage à respecter la destination des espaces occupés et ne peuvent, sans accord écrit préalable de *la Ville*, modifier en tout ou partie cette destination, ni exercer dans les locaux ou faire exécuter par qui que ce soit aucune autre activité que celle prévue dans la convention d'occupation.

*Le Bénéficiaire* ne peut y abriter que des marchandises destinées à leur activité.

## ARTICLE 8 – ASSURANCES

*Le Bénéficiaire* doit contracter, dès la remise des clés des locaux par *la Ville*, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les contrats d'assurances suivants :

- une assurance de « responsabilité civile » les garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant leur incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés aux tiers, y compris les clients, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente convention.
- Une assurance, pour les « dommages corporels », qui doit être illimitée et une garantie, pour les dommages matériels et immatériels, de 3.500.000 Euros minimum.
- un contrat d'assurance « multirisques » incluant notamment incendie, explosion, foudre, dégâts 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 leur appartient avec renonciation de recours contre *la Ville* et ses assureurs.
- une assurance « perte d'exploitation » couvrant entre autres les redevances dues à *la Ville*, sur les bases des mois courants et les pertes d'exploitation *du Bénéficiaire*, avec clause de non recours contre *la Ville*.

*Le Bénéficiaire* devra justifier du tout à la première réquisition de *la Ville*, et au plus tard, quinze (15) jours après la signature des présentes, et fournir un exemplaire de la police d'assurance, ainsi que des avenants éventuellement souscrits.

*Le Bénéficiaire* acquitte les primes d'assurances exclusivement à leurs frais et doivent justifier de leurs paiements sur demande de *la Ville*.

La communication de ces justificatifs n'engage aucunement la responsabilité de *la Ville* pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue ou le montant des polices s'avèrerait insuffisant.

Les contrats souscrits par *le Bénéficiaire* doit prévoir une clause de non recours contre la Ville.

## CHAPITRE III – CLAUSES FINANCIERES

### ARTICLE 9 – REDEVANCES ET MODALITES DE PAIEMENT

La redevance annuelle d'occupation est constituée selon d'un élément fixe, pour l'année 2014, d'un montant de 75.600 Euros ; cet élément sera révisé à partir de 2019, au 1<sup>er</sup> avril, en

fonction du coût de la construction du 4<sup>ème</sup> trimestre (l'indice de départ étant celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018)

La redevance sera versée en parties égales, l'une le 30 juin, l'autre le 31 décembre de chaque année, entre les mains de Monsieur le Receveur Municipal.

Toute somme non versée à son échéance portera de plein droit intérêts au profit de *la Ville*, le taux d'intérêt étant égal au taux d'escompte de la Banque de France, sans nécessité de mise en demeure et sans que le paiement des intérêts vaille report des délais.

#### ARTICLE 10 – CONTRIBUTIONS – FLUIDES - IMPOTS ET TAXES

*Le Bénéficiaire* fera son affaire du paiement des contributions personnelles mobilières, de la Contribution Economique Territoriale (CET), composée par la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et de la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) et, plus généralement, de tous autres impôts et taxes dont ils seront redevables du fait de leur activité.

*Le Bénéficiaire* devra en outre rembourser à *la Ville*, en sus des frais prévus, tous les impôts auxquels est ou viendrait à être assujéti par suite de constructions, aménagements et installations qui pourraient y être effectués, *la Ville*.

*Le Bénéficiaire* acquitte directement les impôts de toute nature auxquels ils peuvent être assujéti du fait de leur exploitation et de l'utilisation donnée pendant la durée de l'occupation, aux locaux occupés, et notamment les impôts immobiliers, patentes, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs, perçus soit par *la Ville*, soit par toute autorité publique.

*Le Bénéficiaire* devra prendre à leur charge la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la redevance spéciale.

### CHAPITRE IV – SANCTIONS PECUNIAIRES

#### ARTICLE 11 – DISSIMULATION DES RECETTES

Des pénalités pourront être prononcées à l'encontre du *Bénéficiaire*, sans préjudice, s'il y a lieu, de toute demande de dommages et intérêts ou de l'application des mesures visées par l'article 12.

S'il est reconnu, soit dans le cours de leur gestion, soit postérieurement, que *le Bénéficiaire* a dissimulé une partie de leurs recettes, ces derniers pourront être amenés à verser, à titre de dommages et intérêts, à *la Ville*, une indemnité égale à la moitié du chiffre des recettes dissimulées sans préjudice des sommes dont il est éventuellement débiteur au titre des espaces occupés.

### CHAPITRE V – FIN DE LA CONVENTION

#### ARTICLE 12 – CAS DE FIN DE LA CONVENTION

La présente convention cesse de produire ses effets dans les conditions ci-après :

1. à la date d'expiration du contrat prévue à l'article 3,
2. en cas de résiliation ou du retrait de la convention.

Six mois avant l'expiration du contrat, *la Ville* de Royan et le titulaire arrêtent, au vu d'un état des lieux établi contradictoirement, les travaux de remise en état qu'il appartiendra au *Bénéficiaire* d'exécuter à leurs frais.

Si les travaux de remise en état ne sont pas exécutés à l'expiration du délai imparti par *la Ville*, celle-ci pourra faire procéder d'office et aux frais du *Bénéficiaire*, à leur exécution, par l'entrepreneur de son choix.

A l'expiration du contrat, sauf dans l'hypothèse où *la Ville* déciderait d'envisager leur rachat, il est convenu que le *Bénéficiaire* est tenu de procéder au retrait des équipements mobiliers.

La remise à *la Ville* s'effectue sans indemnités.

### ARTICLE 13 – RÉILIATION-RETRAIT DE L'AUTORISATION DE L'OCCUPATION

En cas de manquement à unes des obligations de la présente convention d'occupation, celle-ci sera résiliée de plein droit et sans indemnité due par *la Ville*, DEUX (2) mois après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, demeurée sans effet.

#### 13.1 Résiliation pour Faute

*La Ville*, à moins que les manquements du *Bénéficiaire* ne soient imputables à des circonstances de force majeure dûment établies et sans préjudice des stipulations de la présente convention, pourra prononcer la résiliation de plein droit sans formalité judiciaire du contrat, sous la seule réserve d'une mise en demeure dûment notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au *Bénéficiaire* et restée sans effet à l'expiration d'un délai DEUX (2) mois :

- en cas de manquement grave et/ou prolongé et/ou renouvelé aux obligations qui lui incombent en exécution des lois et règlements en vigueur ou de la convention d'occupation, lorsque le *Bénéficiaire* n'a pas déféré dans le délai imparti, à la mise en demeure de *la Ville* ;
- en cas de résiliation pour infraction, les éventuelles redevances payées d'avance par le *Bénéficiaire* resteront acquises à *la Ville*, sans préjudice du droit, pour cette dernière, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

Le *Bénéficiaire* ne pourra prétendre à aucune indemnité en cas de résiliation pour faute.

#### 13.2 Résiliation anticipée pour Motif d'Intérêt Général

*La Ville* 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 de TROIS (3) mois à compter de la date de sa notification, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au siège du *Bénéficiaire*.

Dans le cas d'une part, où il serait fait application des dispositions prévues à l'article 12.3, le constat contradictoire prévu à l'article 6 s'effectuera à la date de départ du *Bénéficiaire*, telle que notifiée par *la Ville* dans la lettre recommandée avec accusé de réception de résiliation.

La résiliation anticipée ou le retrait par *la Ville* de la présente convention d'occupation avant le terme convenu, pour cause d'utilité publique ainsi que pour des motifs autres que le non-respect des clauses et conditions par le bénéficiaire, donnera lieu à une indemnisation prenant

en compte les éléments limitativement énumérés ci-après, à l'exclusion de toute autre indemnisation :

- Les frais de déménagement ;
- La partie non amortie des matériels acquis par *le Bénéficiaire* pour les besoins de l'exploitation ;
- Le prix des stocks ;
- Les frais liés à la rupture des contrats de travail du fait de la résiliation, dans le cas où la poursuite de ces contrats ne pourrait être prévue avec le nouveau prestataire ;
- L'impôt sur les plus-values du fait du versement de l'indemnité ;
- Le montant des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats de prêts.

## CHAPITRE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

### ARTICLE 14 – LICENCE DE DÉBIT DE BOISSONS

*Le Bénéficiaire* fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de l'établissement, ainsi que de tous les droits de brevets, marques, licences restaurant et de débit de boissons, dont ils resteront personnellement propriétaire et responsable.

En cas d'infraction au Code des Débits de Boissons ayant entraîné une fermeture administrative supérieure à TRENTE (30) jours, la présente convention pourra être résiliée dans tous ses effets, sans aucune indemnité pour *le Bénéficiaire*.

### ARTICLE 15 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, *le Bénéficiaire* fera élection de domicile en leur siège social.

### ARTICLE 16 – REGLEMENT DES LITIGES

Toutes contestations qui naîtraient à propos des présentes, à défaut de conciliation amiable préalable, sont de la compétence exclusive du 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](mailto:greffe.ta-poitiers@jjuradm.fr)).

Fait à ROYAN, le 21 janvier 2014

*En TROIS (3) exemplaires originaux*

*Ls Bénéficiaires,*

FRANÇOISE LABIT

Pour le Député-Maire  
Par Délégation,  
Le Premier Adjoint,  
Bernard GIRAUD

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'accomplissement  
des formalités légales  
le 7 février 2014