



**CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC
POUR L'EXPLOITATION DES TENNIS DE L'ORANGERIE,
SITUES 29 AVENUE EMILE ZOLA A ROYAN
PAR LA SARL TENNIS DE L'ORANGERIE,
DU 1^{ER} MARS 2024 AU 28 FEVRIER 2034**

D. N° 24.081

Entre

La Ville de Royan, représenté par son Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juillet 2020, 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 21 juillet 2020, compte tenu de l'accomplissement des formalités légales, lui-même représenté par M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint au Maire, en vertu de l'arrêté ASG n° 20.1480 en date du 21 juillet 2020, lui portant délégation de fonctions et de signature, rendu exécutoire le 21 juillet 2020, compte tenu de l'accomplissement des formalités légales,

Ci-après désignée La Ville de Royan,

D'une part,

Et

La Société à Responsabilité Limitée 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 à Royan, représentée par son gérant Monsieur François NADINI,

Ci-après désignée "la SARL Tennis de l'Orangerie",

D'autre part,

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE :

Par une convention n° 17.605, en date du 19 janvier 2018, la Ville de Royan a conclu une convention d'occupation du domaine public avec la SARL Tennis de l'Orangerie pour la gestion d'un ensemble tennistique dénommé l'Orangerie, situé 29 avenue Emile Zola à Royan, pour une durée de six ans, soit du 19 janvier 2018 au 29 février 2024, non renouvelable.

Au terme de cette occupation, un appel public a concurrence été réalisé en application des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Une seule offre a été reçue. Après négociation, la présente convention a été établie.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Nf Pd

Correspondance à adresser impersonnellement à Monsieur le Maire

HÔTEL DE VILLE – 80 Avenue de Pontailiac – CS N°80218 – 17205 ROYAN CEDEX – ☎ : 05.46.39.56.61 – 📠 : 05.46.39.56.57

Internet : www.ville-royan.fr – email : mairie@mairie-royan.fr

MISE EN LIGNE LE 01-03-2024 **ARTICLE 1 : MISE A DISPOSITION ET DESIGNATION**

La présente convention a pour objet d'autoriser la SARL Tennis de l'Orangerie 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 à la SARL Tennis de l'Orangerie ni la propriété commerciale, ni la qualité de concessionnaire de service public.

En outre, elle ne confère aucun droit réel à la SARL Tennis de l'Orangerie.

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

La Ville autorise la SARL Tennis de l'Orangerie à utiliser les lieux dont la désignation est un ensemble tennistique dénommé "l'Orangerie" cadastré section AO n° 160, sis 29 avenue Emile Zola à ROYAN, composé des éléments suivants :

- Un bâtiment en dur, à usage de club house, d'une surface plancher de 127,50 m², comprenant :
 - Au rez-de-chaussée : un espace accueil/détente/bar, un bureau, deux vestiaires avec chacun une douche, des sanitaires avec deux WC et un lavabo, une réserve,
 - Au sous-sol : un garage, une cave et une réserve.
- A l'extérieur :
 - Huit courts de tennis, dont deux en terre battue, trois en terre battue synthétique (moquette) et trois Greenset (surface rapide),
 - Une terrasse d'environ 100 m²,
 - Une réserve avec WC.

ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est consentie pour une durée de dix (10) années. Elle commence à courir le 1^{er} mars 2024 pour se terminer le 28 février 2034.

A son échéance, la SARL Tennis de l'Orangerie ne peut se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de la présente convention.

ARTICLE 3 : ACTIVITE

3.1 Nature de l'activité exercée

La Ville de Royan s'engage, chaque année, à :

- Restaurer les courts en terre battue, avant le 1^{er} avril,
- Restaurer les grillages, en tant que de besoin,
- Elaguer les arbres situés en fond de parcelle, au bout de l'Allée de l'Orangerie en limite du riveau, dans le respect du code de l'urbanisme,
- Réaliser un nettoyage annuel (type haute pression) sur les trois courts en terre battue synthétique (moquette), avant le 1^{er} avril, sous la responsabilité de la SARL Tennis de l'Orangerie.

La SARL Tennis de l'Orangerie s'engage à :

- Entretien des courts en général et plus particulièrement ceux en terre battue,
- A réaliser la réfection du court n° 4, avant le 1^{er} mars 2029. Une minoration de la redevance d'occupation sera consentie à la SARL Tennis de l'Orangerie pour la réalisation de ces travaux, selon les modalités prévues à l'article 4.2 "Minoration de la redevance fixe – Réfection du court n° 4". Si ces travaux n'étaient pas réalisés par la SARL Tennis de l'Orangerie avant le 1^{er} mars 2029, la présente convention sera résiliée par la Ville de Royan au 28 mars 2030, selon les dispositions des articles 13 "Résiliation" et 14 " Clause résolutoire".
- Repeindre, le cas échéant, les lignes des courts,
- Enlever les dispositifs publicitaires sur les grillages en cas d'avis de tempête,
- Exercer l'activité suivante, à l'exclusion de toute autre :
 - Enseignement tennistique,
 - Organisation de stages de tennis,
 - Organisation de tournois, le cas échéant.

MISE EN LIGNE LE 01-03-2024

La SARL Tennis de l'Orangerie est autorisée à organiser des soirées avec animation, durant lesquelles elle devra veiller à ne pas troubler la tranquillité du voisinage.

3.2. Période d'activité

La SARL Tennis de l'Orangerie 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.

ARTICLE 4 : REDEVANCES

4.1 Redevances fixe et variable

Cette convention est consentie moyennant une redevance annuelle fixe, pour l'année 2024 de 7 000,00 euros (Sept mille euros).

A compter de l'année 2025, cette redevance fixe sera révisée annuellement, au 1^{er} mars, selon l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, l'indice de référence étant celui du 3^{ème} trimestre de l'année 2023 (Indice 133,66). Cette redevance sera payable chaque année aux termes suivants :

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

Le règlement par virement automatique pourra être mis en place.

A cette redevance fixe s'ajoute une redevance annuelle variable à compter de l'année 2025, calculée comme suit :

- 3 % sur la part du chiffre d'affaires hors taxes comprise entre 17 000 et 20000 euros,
- 4 % sur la part du chiffre d'affaires hors taxes au-delà de 20 000 euros.

La SARL Tennis de l'Orangerie s'engage à communiquer à la Ville de Royan l'ensemble des bilans comptables de l'année N-1, avant le 1^{er} juin de l'année N.

4.2 – Minoration de la redevance fixe - Réfection du court n° 4

L'Occupant s'engage à réaliser la réfection du court n°4, actuellement en Greenset, en terre battue. Afin de financer ces travaux, il a été convenu de minorer la redevance fixe due par la SARL Tennis de l'Orangerie.

La SARL Tennis de l'Orangerie informera la Ville de Royan, par écrit, de la date de début des travaux de réfection de ce court de tennis.

Ainsi, à compter de l'année du début des travaux, le montant de la redevance fixe sera ramenée à 2 000 € par an, pendant une durée maximale de 4 ans. Elle sera révisée annuellement, au 1^{er} mars, selon l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, l'indice de référence étant celui du 3^{ème} trimestre de l'année 2023 (Indice 133,66).

Pendant ces quatre ans, la redevance la redevance variable continuera de s'appliquer, selon les dispositions de l'article 4.1 de la présente convention.

ARTICLE 5 : CONDITIONS D'OCCUPATION

Les locaux ne pourront pas être utilisés à d'autres fins que celles concourant à la réalisation de l'objet de la présente convention, sans l'accord écrit préalable de la Ville de Royan.

5.1. Nuisances

La SARL Tennis de l'Orangerie veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins ou aux passants.

5.2. Travaux

La SARL Tennis de l'Orangerie s'engage à réaliser la rénovation totale du club house (murs et plafonds) en tant que de besoin.

W f *AM*

MISE EN LIGNE LE 01-03-2024

Tous travaux réalisés dans les lieux mis à disposition devront faire l'objet d'une autorisation écrite de la part de la Ville.

La SARL Tennis de l'Orangerie devra aviser immédiatement la Ville 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.

5.3. Etat des lieux

La SARL Tennis de l'Orangerie 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.

Un état des lieux photographique contradictoire sera établi lors de l'entrée dans les lieux.

5.4. Entretien

La SARL Tennis de l'Orangerie aura à sa charge l'entretien global du site.

La SARL Tennis de l'Orangerie s'engage à prendre soin des locaux, des équipements et éventuellement des matériels mis à sa disposition par la Ville de Royan, et devra notamment :

- Maintenir propres les espaces extérieurs ;
- Nettoyer la terrasse et enlever les mousses et autres végétaux qui s'y sont éventuellement accumulés ;
- Dégorger les conduites d'eau pluviales, chéneaux et gouttières ;
- Veiller au bon fonctionnement des portes et des fenêtres. Graisser les gonds, les charnières, les serrures et les verrous ;
- Entretien et nettoyer les portails ;
- Maintenir propres le sol, les plafonds, les murs et les cloisons du bâtiment et effectuer au besoin les petites réparations (peinture, rebouchage des trous...) ;
- Entretien des WC, douches, éviers, pour éviter notamment les dépôts de calcaire.

La SARL Tennis de l'Orangerie 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. Elle fournira à la Ville les justifications demandées et les homologations de sécurité des différents matériels.

La SARL Tennis de l'Orangerie se déclare prête 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 à la Ville de Royan. Les contrats ont été transférés à La SARL Tennis de l'Orangerie.

La SARL Tennis de l'Orangerie 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

La SARL Tennis de l'Orangerie s'engage à exercer son activité en prenant toute garantie nécessaire pour veiller 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.

La SARL Tennis de l'Orangerie doit se conformer aux règlements en vigueur concernant l'enlèvement des détrit et ordures ménagères.

5.7. Autres

La SARL Tennis de l'Orangerie s'engage à utiliser une caisse enregistreuse pour comptabiliser les recettes.

Elle tiendra à la disposition de la Ville, à tout moment, le planning des courts et des locations.

5.8 Engagements en faveur du développement durable

La SARL Tennis de l'Orangerie s'engage à :

MISE EN LIGNE LE 01-03-2024

- Etre économe en matière de consommation d'énergie, en particulier à éteindre les lumières des locaux utilisés, à modérer le chauffage des pièces et en cas de mise à disposition de locaux climatisés à utiliser la climatisation en respectant un écart maximum de 4 degrés par rapport à la température extérieure,
- A limiter la production de déchets et à respecter les consignes de tri des déchets.

ARTICLE 6 : CONTROLE DE L'ETAT DES BIENS

La SARL Tennis de l'Orangerie 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 la présente convention.

Il est entendu que ce contrôle sera mené de manière à ne pas entraver le fonctionnement des activités de la SARL Tennis de l'Orangerie.

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

ARTICLE 7 : HYGIENE ET SECURITE

La SARL Tennis de l'Orangerie est tenue de se conformer à toutes les dispositions légales et réglementaires, aux instructions et consignes régissant les établissements recevant du public.

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

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

ARTICLE 8 : RESPONSABILITE

L'occupant sera personnellement responsable des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions de la présente convention, de son fait ou de celui de ses membres ou de ses employés.

L'occupant répondra des dégradations causées aux locaux mis à sa disposition pendant le temps qu'il en aura la jouissance et commises tant par lui que par ses membres, ses employés, ses usagers ou toute personne effectuant des travaux ou des interventions pour son compte.

ARTICLE 9 : ASSURANCES

L'occupant souscrira toutes les polices d'assurances nécessaires pour garantir sa responsabilité civile. Il paiera les primes et les cotisations de ces assurances, sans que la responsabilité de la Ville de Royan puisse être mise en cause.

L'occupant devra justifier à la Ville de l'existence de telles polices d'assurances et du paiement des primes correspondantes.

ARTICLE 10 : CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES

La SARL Tennis de l'Orangerie prendra à sa charge l'ensemble des taxes et redevances propres à son activité.

La taxe foncière restera à la charge de la Ville.

ARTICLE 11 : GARDIENNAGE

La SARL Tennis de l'Orangerie est tenue 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 12 : PUBLICITE, ENSEIGNES, POTEAUX, CLOTURES

MISE EN LIGNE LE 01-03-2024

La SARL Tennis de l'Orangerie respectera les dispositions législatives et réglementaires applicables à la publicité et aux enseignes.

ARTICLE 13 : RESILIATION

Cette convention pourra être résiliée de plein droit par la SARL Tennis de l'Orangerie ou par la Ville de Royan pour quelque motif que ce soit, moyennant un préavis de trois mois, par lettre recommandée avec avis de réception, sauf en cas de non-respect des clauses résolutoires énumérées à l'article 14 de cette convention.

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.

La présente convention sera résiliée de plein droit par la Ville de Royan au 28 février 2030, si les travaux de réfection n°4 n'étaient pas réalisés par la SARL Tennis de l'Orangerie avant le 1^{er} mars 2029.

La présente convention sera résiliée de plein droit en cas de destruction des locaux par cas fortuit ou de force majeure.

ARTICLE 14 : CLAUSE RESOLUTOIRE

La Ville de ROYAN peut résilier de plein droit, de façon unilatérale, à tout moment, sans préavis, la présente convention, sans que l'occupant puisse prétendre à une quelconque indemnité, en cas :

- 1/ - du non-paiement des redevances d'occupation ;
- 2/ - de non présentation de l'attestation d'assurance du local occupé ;
- 3/ - de non exercice des activités dans les lieux, objets de la convention ;
- 4/ - du non-respect par le preneur des clauses établies précédemment et notamment la non-réalisation des travaux de réfection du court n° 4 ;
- 5/ - d'impératif lié aux missions de service public ;

ARTICLE 15 : DOCUMENTS CONTRACTUELS

La présente convention se compose du présent document et de ses annexes suivantes :

- Plan du bâtiment (Annexe 1)
- Etat des lieux d'entrée photographique – 29 photos (Annexe 2)

ARTICLE 16 : LITIGES – JURIDICTION COMPETENTE

Du fait du caractère administratif de cette convention, la juridiction compétente, pour connaître les éventuels litiges relatifs à son exécution et/ou à sa résiliation, une fois épuisées les voies de conciliation, 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).

Fait à ROYAN, le 8 février 2024
(En trois exemplaires)

Pour la SARL Tennis de l'Orangerie
Le gérant,

Pour la Ville de Royan,
Le Maire,


François NADINI



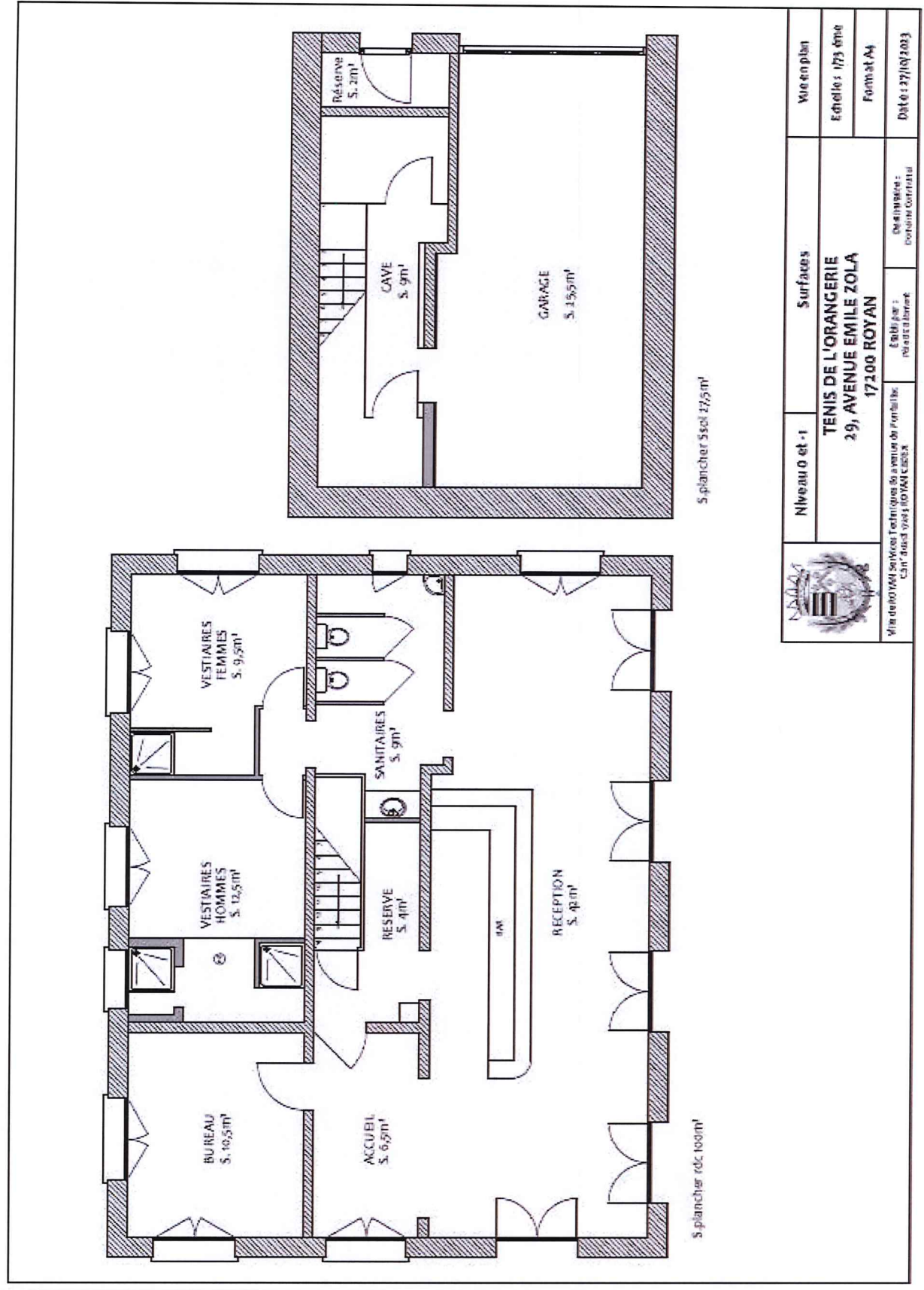

Patrick MARENGO

Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 1^{er} mars 2024

MISE EN LIGNE LE 01-03-2024

Accusé de réception en préfecture
 017-211703061-20240208-DDOMCOM24-081-CC
 Date de télétransmission : 01/03/2024
 Date de réception préfecture : 01/03/2024

ANNEXE 1



nf *Pr*

MISE EN LIGNE LE 01-03-2024

ANNEXE 2

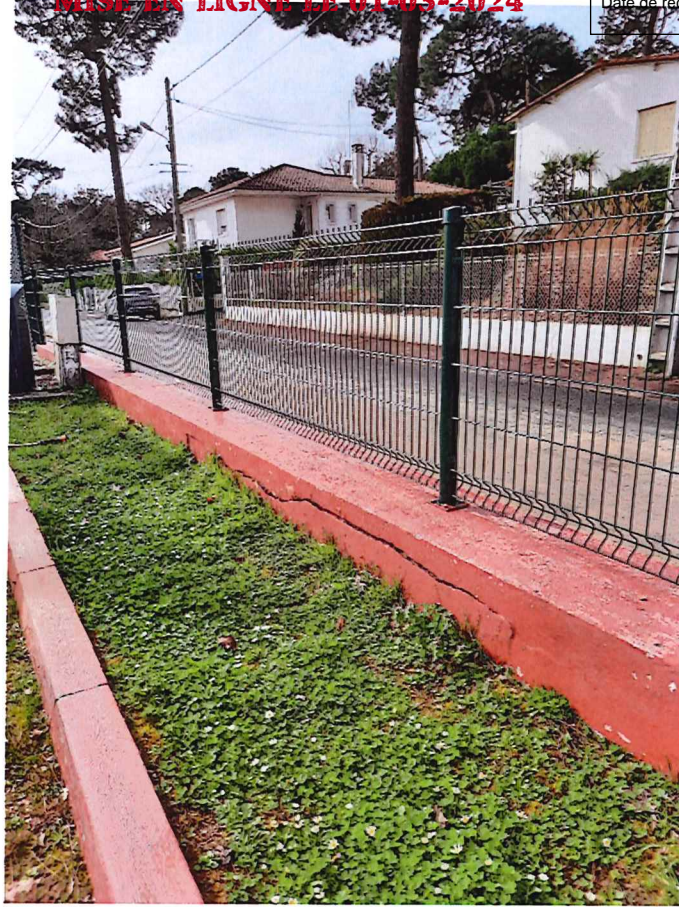
ETAT DES LIEUX PHOTOGRAPHIQUE
D'ENTREE ETABLI LE 29 FEVRIER 2024



Nf

P7

MISE EN LIGNE LE 01-03-2024



NF

PM

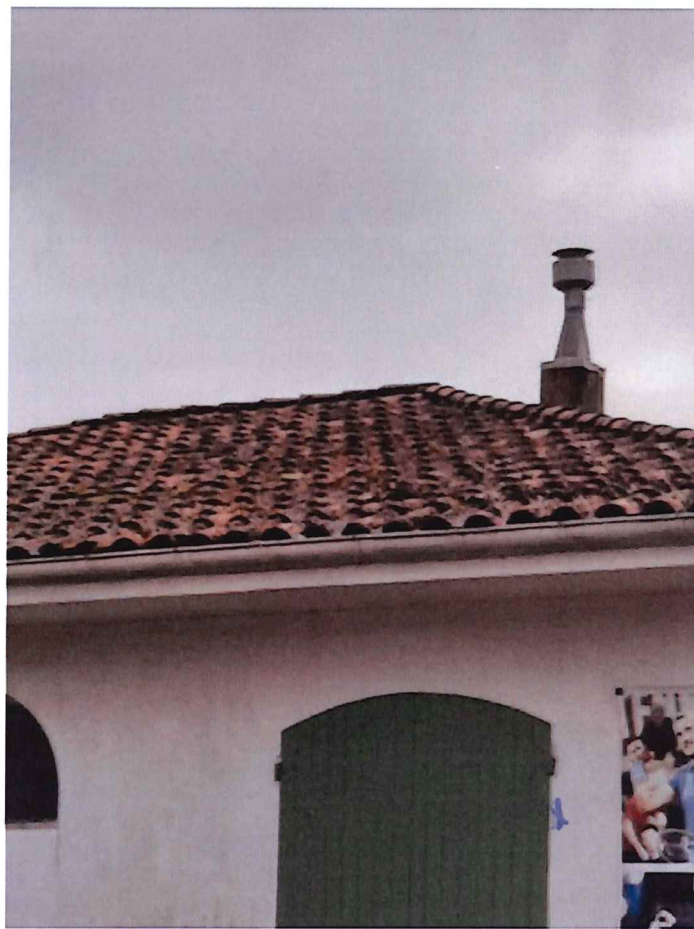
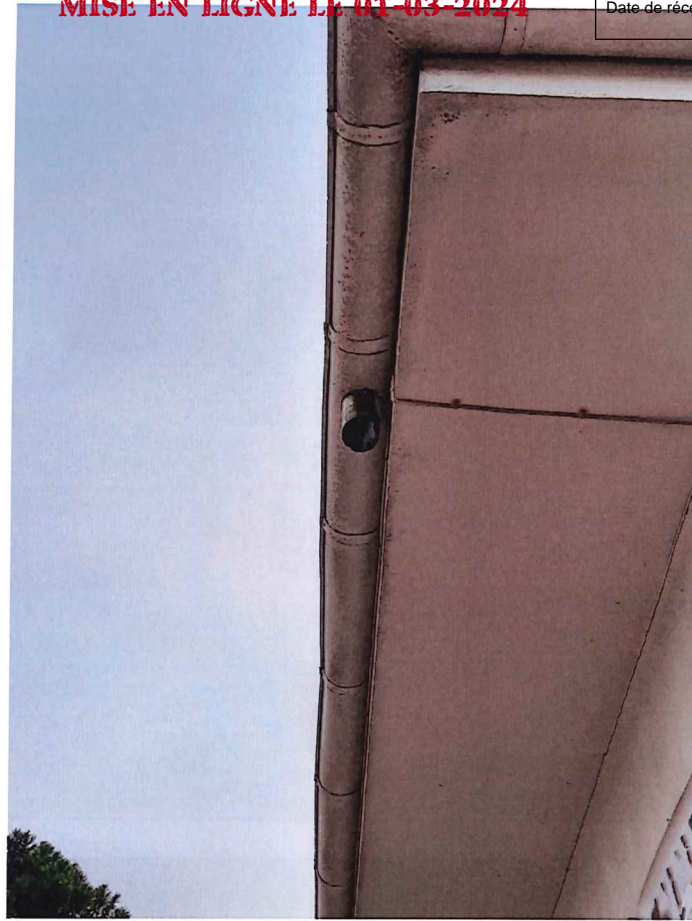
MISE EN LIGNE LE 01-03-2024



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten initials 'EM' in blue ink.

MISE EN LIGNE LE 01-03-2024



PH

nb

MISE EN LIGNE LE 01-03-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240208-DDOMCOM24-081-CC
Date de télétransmission : 01/03/2024
Date de réception préfecture : 01/03/2024



N f

PT

MISE EN LIGNE LE 01-03-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240208-DDOMCOM24-081-CC
Date de télétransmission : 01/03/2024
Date de réception préfecture : 01/03/2024



PM

nf

MISE EN LIGNE LE 01-03-2024



nf

117 **Pr1**

MISE EN LIGNE LE 01-03-2024

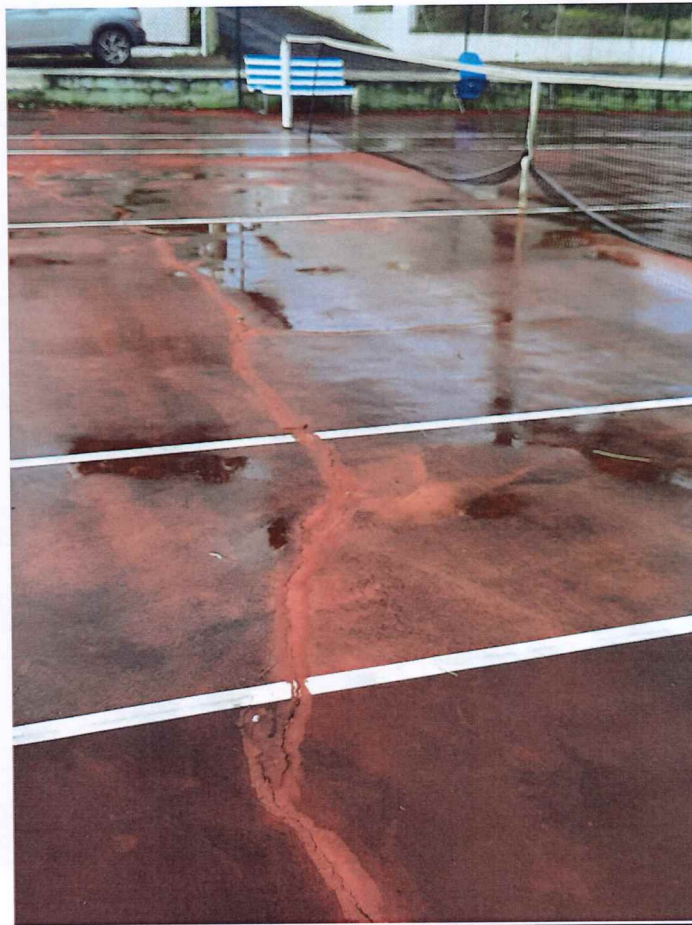


PH

mf

MISE EN LIGNE LE 01-03-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240208-DDOMCOM24-081-CC
Date de télétransmission : 01/03/2024
Date de réception préfecture : 01/03/2024



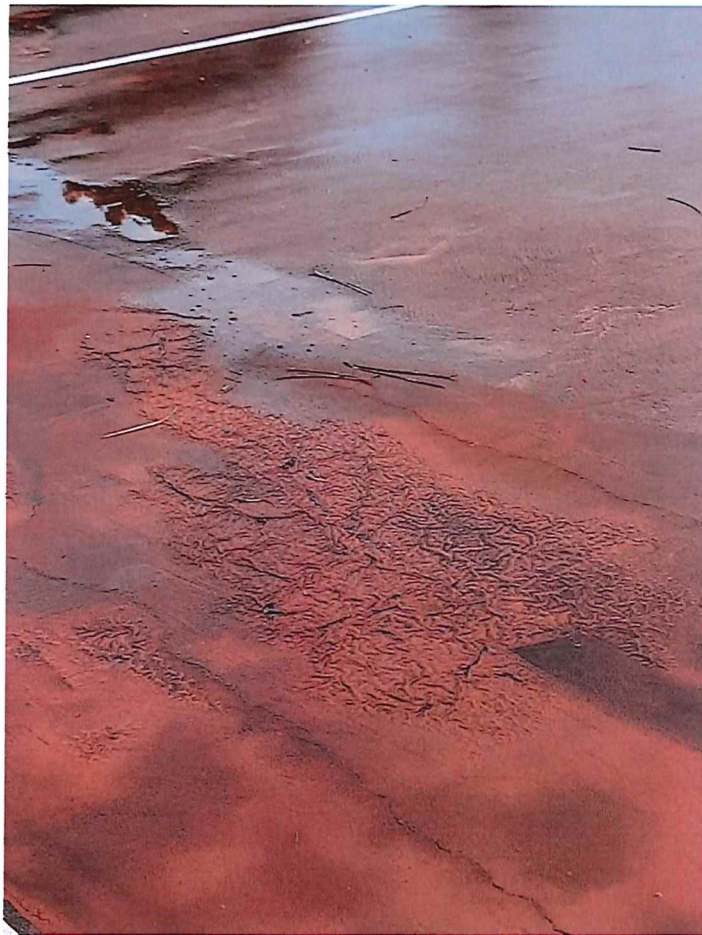
MF

119

87

MISE EN LIGNE LE 01-03-2024

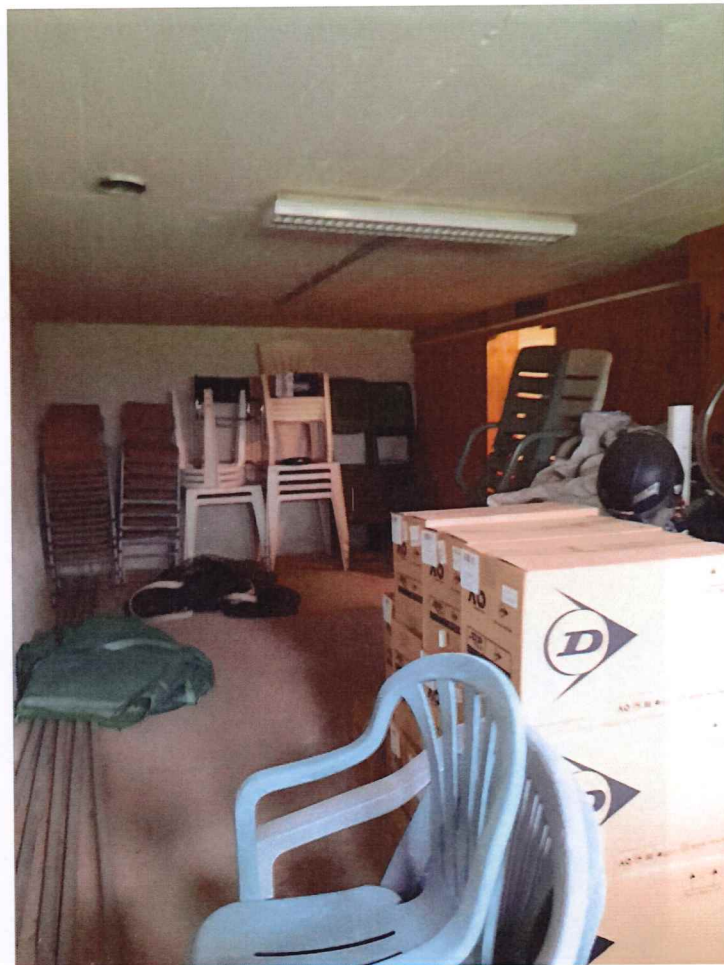
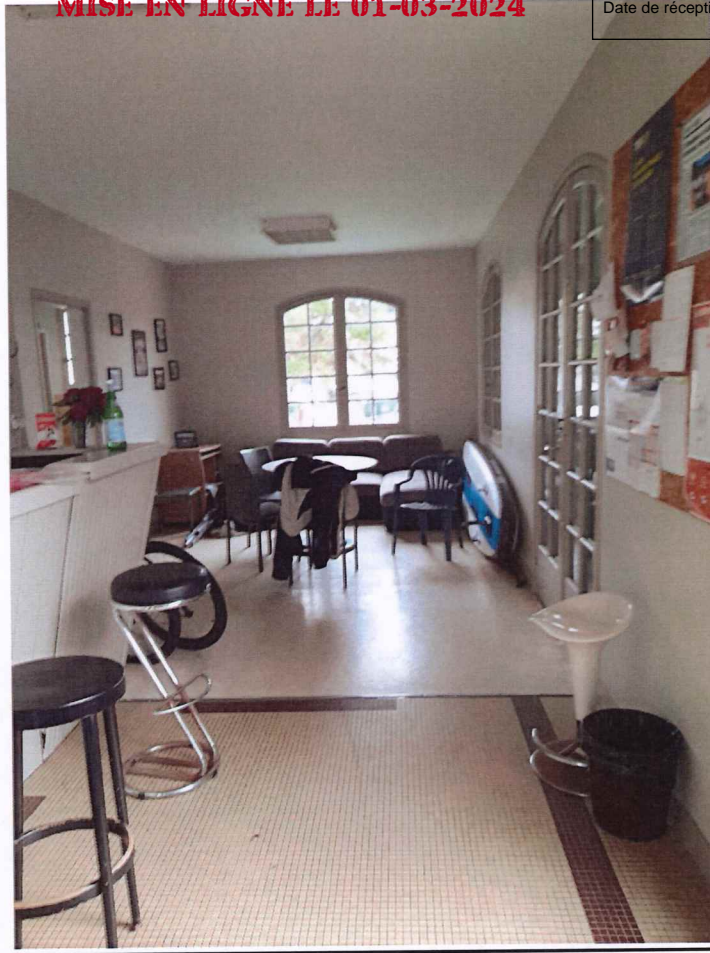
Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240208-DDOMCOM24-081-CC
Date de télétransmission : 01/03/2024
Date de réception préfecture : 01/03/2024



PH

Nf

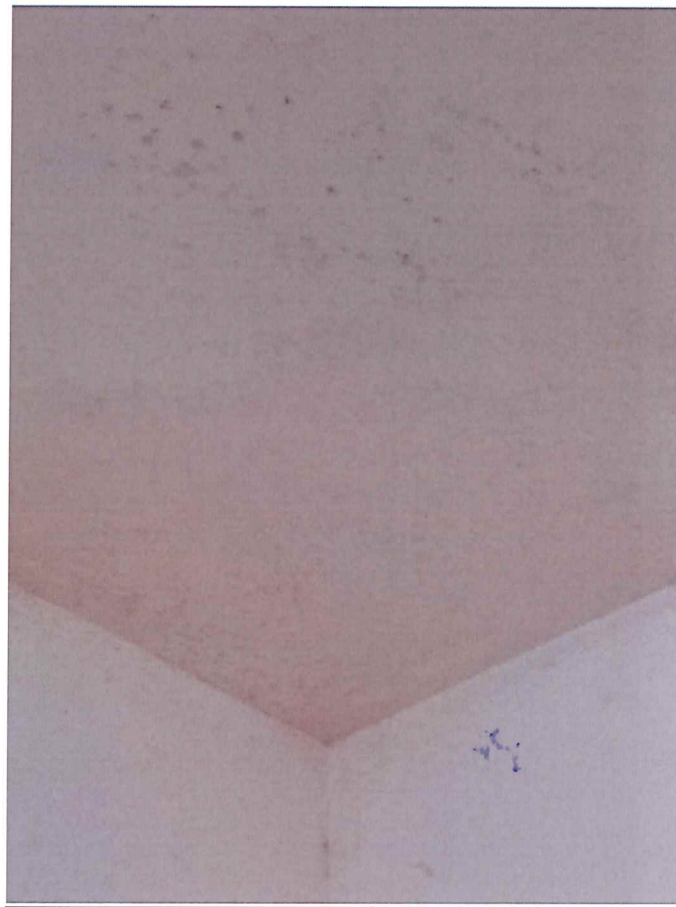
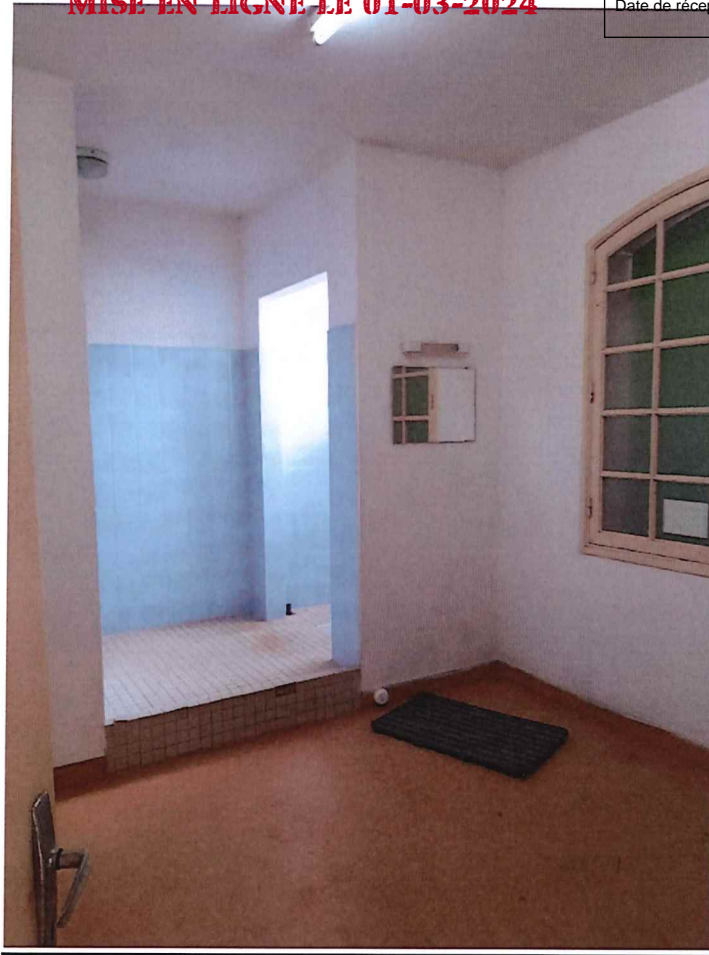
MISE EN LIGNE LE 01-03-2024



Nf

mf *PN*

MISE EN LIGNE LE 01-03-2024



PM

NB

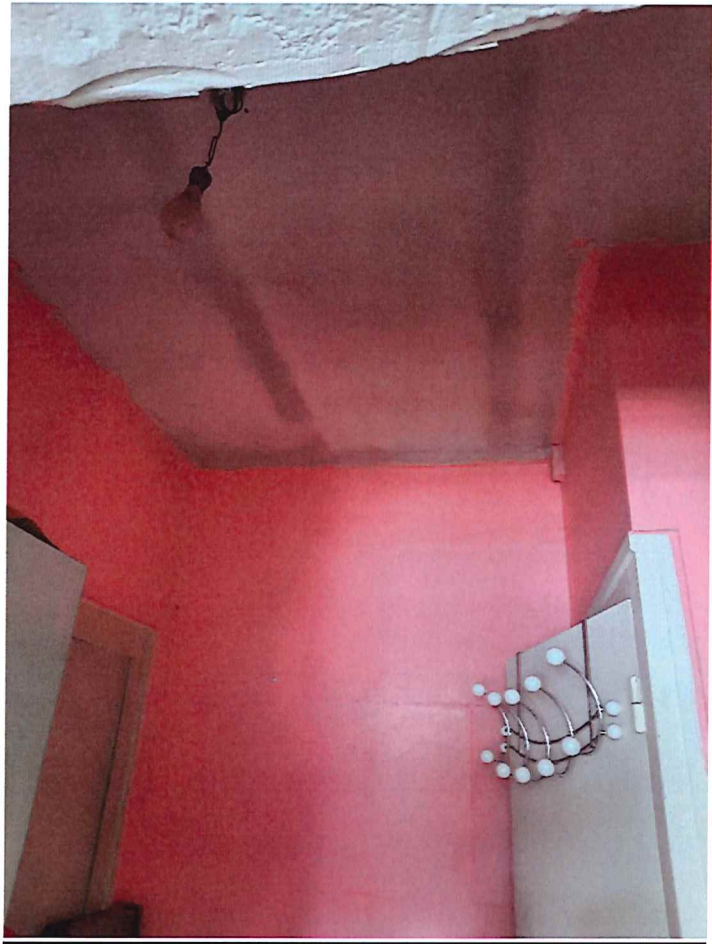
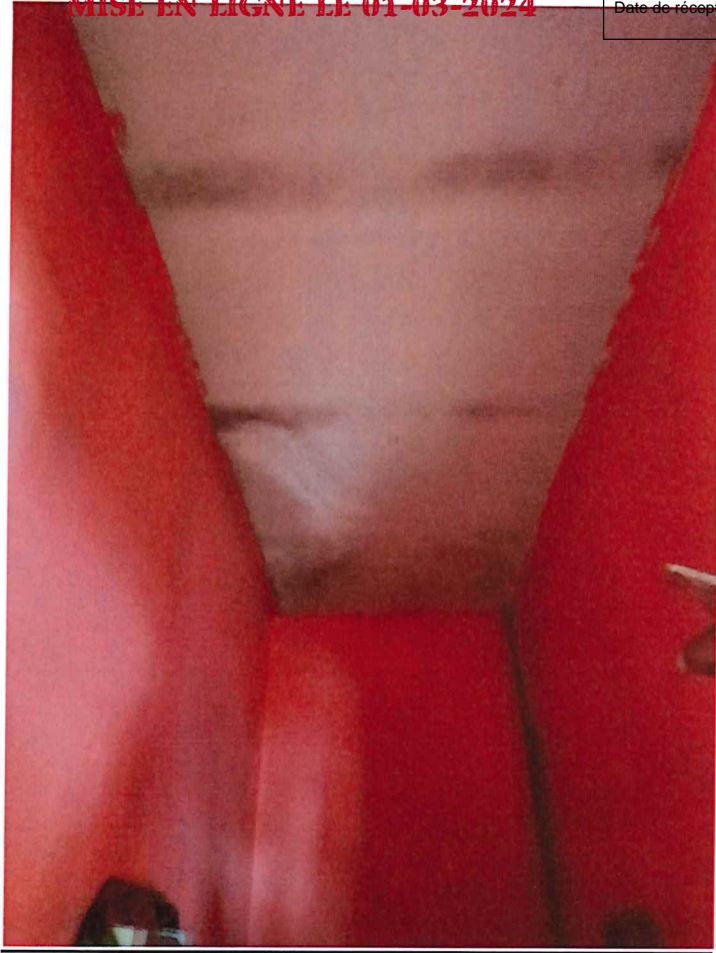
MISE EN LIGNE LE 01-03-2024



mf

119
PM

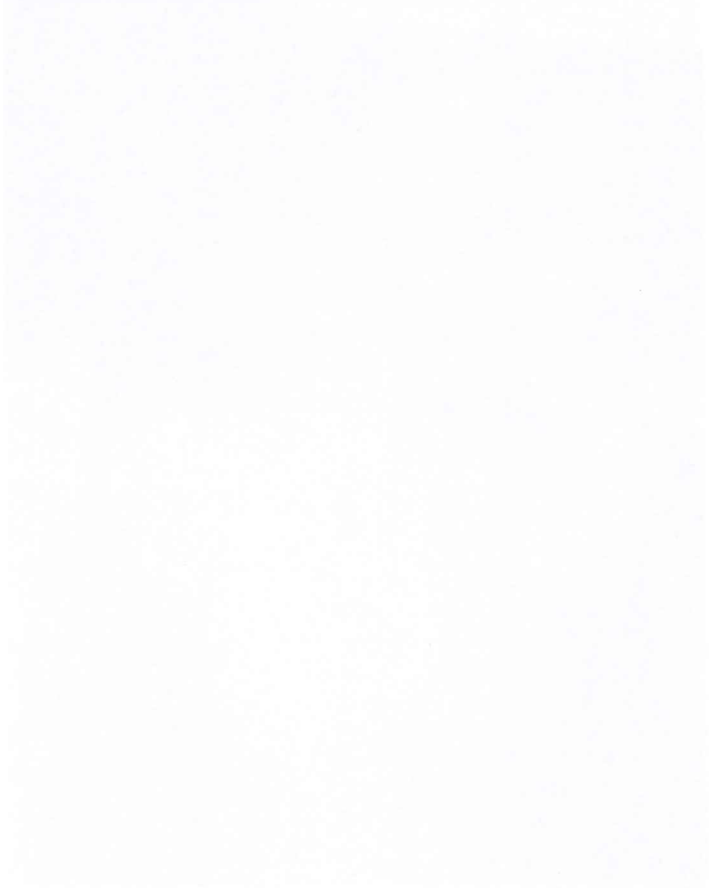
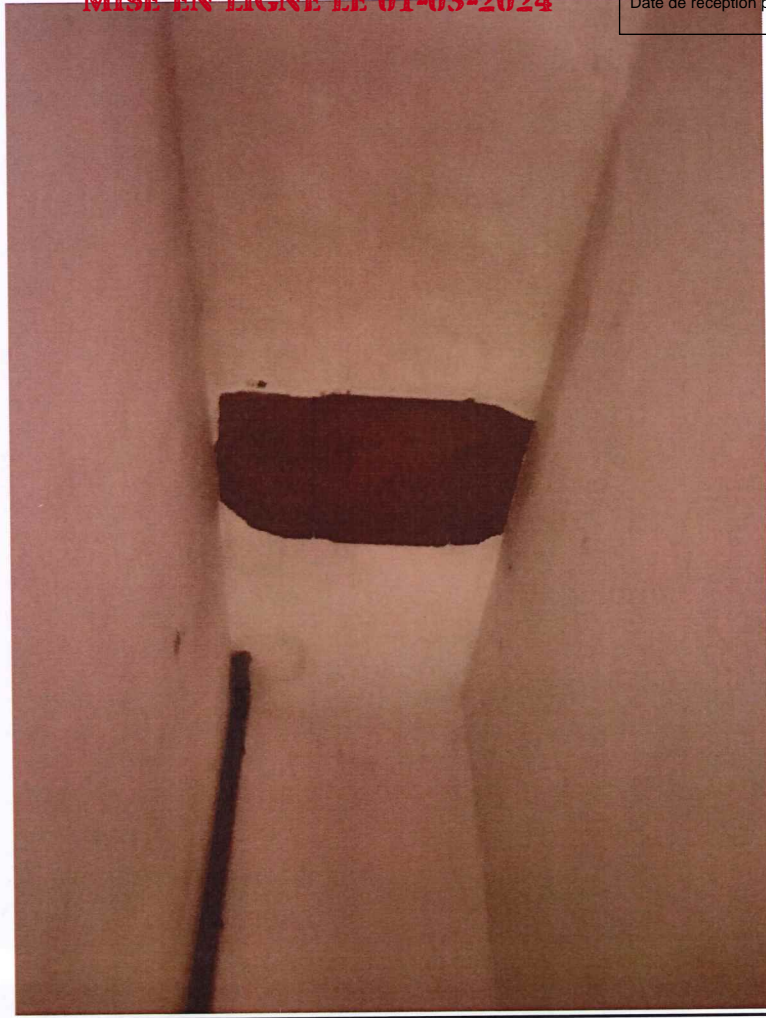
MISE EN LIGNE LE 01-03-2024



PH

N f

MISE EN LIGNE LE 01-03-2024



N f

PT