

-----  
ARRONDISSEMENT  
DE ROCHFORT

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

-----  
CANTON DE ROYAN

-----  
COMMUNE DE ROYAN

N° 22.042

L'an deux mille vingt-deux, le 27 avril, à 18 h 00, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 21 avril 2022

DATE D'AFFICHAGE

Le 21 avril 2022

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, M. Philippe CAU, Mme Nadine DAVID, M. Philippe CUSSAC, Mme Dominique BERGEROT, M. Gilbert LOUX, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, adjoints.

M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Christine DELPECH-SOULET, Mme Océane FERNANDES, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Françoise LARRIEU, Mme Christelle MAIRE, M. Denis MOALLIC, M. Christophe PLASSARD, M. Raynald RIMBAULT, M. Thierry ROGISTER, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Éliane CIRAUD-LANOUE représentée par M. Patrick MARENGO  
Mme Marie-Pierre QUENTIN représentée par M. Philippe CUSSAC  
Mme Sandrine BEUVELET-HUBERT représentée par M. Gérard FILOCHE  
Mme Odile CHOLLET représentée par Mme Dominique BERGEROT  
M. Yannick PAVON représenté par M. Philippe CAU  
Mme Dominique PARSIGNEAU représentée par M. Thierry ROGISTER  
M. Jean-Michel DENIS représenté par M. Didier SIMONNET  
M. Julien DURESSAY représenté par Mme Nadine DAVID

ÉTAIT ABSENTE-EXCUSÉE : Mme Marie-Claire SEURAT

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 24

Nombre de votants : 32

Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE a été élue secrétaire de séance.

Un élu demande le vote au scrutin secret. Le Maire a soumis au vote cette proposition. Cinq conseillers présents se sont prononcés pour le vote à bulletin secret. Le tiers des membres présents, conformément au règlement intérieur, n'est pas atteint. Le Maire fait donc procéder au vote à mains levées.

OBJET : **AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC À INTERVENIR AVEC LA SARL TENNIS SPORTS ET LOISIRS (TSL) POUR LE SITE DU GARDEN TENNIS DE ROYAN**

RAPPORTEUR : M. MARENGO

VOTE : 6 CONTRE

25 POUR

1 abstention

Par courriels en date du 10 décembre 2021, la Ville de ROYAN a reçu deux manifestations d'intérêt spontanées pour l'occupation du site du GARDEN TENNIS de ROYAN émanant de la SARL TENNIS SPORTS ET LOISIRS (TSL), dont le gérant est M. Yann MAITRE, et de la SAS TECHNIC TENNIS ACADEMY, dont le Président est M. Thomas COURTOIS.

Selon l'article L.2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques :

*« lorsque la délivrance d'un titre d'occupation du domaine public, en vue d'une exploitation économique, intervient à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée, l'autorité compétente doit s'assurer au préalable par une publicité suffisante de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente ».*

La Ville de ROYAN a procédé à une publicité sur plusieurs supports (site internet de la Ville et le site internet spécialisé « Tourisme-espaces.com ») visant à recueillir d'autres candidatures. Le délai de remise des candidatures était fixé au 21 janvier 2022. Au terme de cette opération, aucune nouvelle candidature n'a été recueillie.

Un cadre de réponse a été adressé aux deux candidats initiaux, afin que ces derniers précisent leurs projets de gestion du site.

Au terme du délai, le 4 mars 2022, un seul candidat a proposé un dossier complet : la SARL TENNIS SPORTS ET LOISIRS (TSL), l'autre n'ayant pas expliqué sa non-réponse.

Le projet comporte, notamment, les éléments suivants :

- Tennis : .....formation, organisation de tournois, développement du tennis séniors / féminin / santé, boutique de tennis, accueil du Comité Départemental, organisation d'un tournoi professionnel masculin à partir de 2024, organisation de tournois de tennis en fauteuil.
- Création : .....d'espaces évènementiels et de séminaires.
- Activité : .....de restauration et de bar (confiée à un sous-occupant par le biais d'une convention de sous-occupation).

La SARL TENNIS SPORTS ET LOISIRS (TSL) s'engage sur la réalisation d'un programme de travaux de 759.375 € H.T (sept cent cinquante neuf mille trois cent soixante-quinze euros), porté par elle-même et son sous-traitant restaurateur, programme auquel s'ajoutent des investissements mobiliers pour plus de 108 000 € H.T, ce qui conduit à un investissement de 868 000 € H.T.

Compte-tenu des investissements engagés, la durée de l'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) constitutive de droits réels est de 25 ans (\*\*\*).

La redevance d'occupation est décomposée en une partie fixe de 9 000 € (portée à 14 000 € à compter du 01 septembre 2027) et de 1 000 € au titre de la Licence IV.

Une partie variable courra à compter du 01 septembre 2027 :

- de 5% sur le chiffre d'affaire de la partie tennis au-delà de 250 000 € H.T, portée à 6% au-delà de 300 000 € H.T, sous réserve d'un excédent brut d'exploitation positif,
- sur la partie restauration, dès le premier euro de chiffre d'affaire, sous réserve d'un excédent brut d'exploitation positif, de 0,5 % à partir de 750 000 € de chiffre d'affaire, complété de 0,75 % du chiffre d'affaires à partir de 1 000 000 €, complété de 1% du chiffre d'affaires à partir de 1 250 000 €.

Outre ces éléments, la convention jointe aux présentes intègre les dispositions habituelles en matière de délivrance d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) adaptées à l'objet particulier de celle-ci.

Ce projet doit donner une nouvelle dynamique à ce site prestigieux qu'est le Garden Tennis, en s'appuyant sur l'expertise de professionnels du tennis d'une part, de la restauration d'autre part.

Il doit permettre à ce site de monter en gamme et de s'ouvrir davantage au public extérieur.

De son côté, comme c'est le cas actuellement, la Ville continuera à entretenir le jardin public et à effectuer la rénovation annuelle des courts en terre battue ou leur réhabilitation en profondeur lorsque leur état l'exige.

Par ailleurs, afin de permettre la dynamisation du site, la Ville s'engage à transformer le court n°11 pour y accueillir deux terrains de Padel.

Enfin, les huisseries du premier étage, à l'exception de celles de la façade nord, qui n'ont pas fait l'objet de grosses réparations depuis la construction du site en 1989, seront changées par la Ville au plus tard au cours de l'année 2024.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver l'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public constitutive de droits réels à intervenir avec la SARL TENNIS SPORTS ET LOISIRS (TSL) ainsi que les projets de convention et d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à effectuer toutes les formalités nécessaires et à signer tous les documents utiles à l'application de la présente délibération.

*(\*\*\*) Le titulaire d'une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) constitutive de droits réels possède un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice de cette activité. Ce droit réel confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation, les prérogatives et obligations du propriétaire.*

#### LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- Vu le projet présenté par la SARL TENNIS SPORTS ET LOISIRS (TSL),
- Vu le projet de contrat à intervenir avec la SARL TENNIS SPORTS ET LOISIRS (TSL), ainsi que les projets de convention à intervenir avec l'Association GARDEN TENNIS ROYAN, pour l'École de Tennis et la Société NASTHER pour la restauration,
- Après en avoir délibéré,

## DÉCIDE

- d'approuver le projet présenté par la SARL TENNIS SPORTS ET LOISIRS (TSL),
- d'approuver le projet de contrat à intervenir avec la SARL TENNIS SPORTS ET LOISIRS (TSL), ainsi que les projets de convention à intervenir avec l'Association GARDEN TENNIS ROYAN, pour l'École de Tennis et la Société NASTHER pour la restauration,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à effectuer toutes les formalités nécessaires et à signer tous les documents utiles à l'application de la présente délibération.



Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,  
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Patrick MARENGO

VILLE DE ROYAN



COMMANDE PUBLIQUE  
AFFAIRES JURIDIQUES  
JY/EG

DCM 22.042

**Certifié Exécutoire**  
Compte-tenu de l'accomplissement  
des formalités légales

le 29 AVR. 2022

**Certifié Conforme**

Mairie de Royan, le 02 JUN 2022  
Par délégation du Maire,  
Le Directeur Général des Services,



Hubert THOMAS

AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC  
CONSTITUTIVE DE DROITS REELS  
GARDEN TENNIS DE ROYAN

ENTRE,

La Ville de ROYAN, représentée par son Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après désigné « *la Ville* »,

D'UNE PART,

ET,

La SARL SOCIETE TENNIS SPORTS ET LOISIRS (TSL), siège social sis 21 avenue d'Antioche 17670 LA COUARDE SUR MER, enregistrée au Registre des Commerces et des Sociétés de LA ROCHELLE sous le numéro 328023965, représentée par son gérant Monsieur Yann MAITRE, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après désigné « *l'Occupant* »,

D'AUTRE PART,

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE CE QUI SUIT :

## CHAPITRE I- CLAUSES GENERALES

### ARTICLE 1- OBJET DE LA CONVENTION

La convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles *la Ville* autorise *l'Occupant* à disposer des espaces déterminés à l'article 2 du présent contrat, à titre exclusif.

Cette autorisation est constitutive de droits réels, dans les conditions prévues aux articles L.1311-5 et suivants du C.G.C.T.

*L'Occupant*, titulaire de droits réels sur les ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier qu'il réalise, dispose des prérogatives et doit assumer les obligations du propriétaire, dans les conditions et limites définies par la présente A.O.T. et par les dispositions des articles L.1311-5 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

## ARTICLE 2- DESIGNATION ET MISE A DISPOSITION DES LOCAUX

### 2.1 Espaces Occupés

Les espaces occupés, objets de la présente convention, sont constitués des bâtiments et espaces figurant sur les plans joints.

### 2.2 Configuration des Lieux

*L'Occupant* déclare connaître parfaitement les lieux et les prendre en l'état, 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.

## ARTICLE 3- DUREE DE LA CONVENTION

La convention est conclue pour une durée de 25 ans à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022.

## ARTICLE 4- ACTIVITE SUR SITE

### 4.1 EXPLOITATION

Les locaux mis à la disposition de *l'Occupant* sont affectés aux usages ci-après définis :

#### 4.1.1 Activités tennis

Cours de tennis pour enfants et adultes, étant ici rappelé qu'une convention de mise à disposition est envisagée avec l'Association existante GARDEN TENNIS ROYAN pour la gestion de l'école de tennis en application de l'article 9.

#### 4.1.2 La restauration, en ce compris un service de bar extérieur.

#### 4.1.3 Tennis, padel, boutique, vêtements sportifs, activité d'hébergement, séminaires, stages enfants et adultes tennis et multisports, location de salles, mariages, location de bureaux, magasins et lancements de produits, etc... cette liste n'étant bien évidemment nullement limitative.

### 4.2 SOUS-EXPLOITATION

*L'Occupant*, sur le fondement du présent titre d'occupation domaniale, pourra conclure avec un ou des sous exploitants une ou des conventions(s) de sous-occupation du domaine dont l'entrée en vigueur sera subordonnée à l'autorisation expresse de *la Ville* communiquée par écrit à *l'Occupant*.

Il est rappelé que la présente autorisation devra obligatoirement être annexée aux conventions de sous-occupation.

Toute convention de sous-occupation conclue conformément au présent article, et dont la date d'échéance sera identique à celle de la présente convention, déterminera :

- Les espaces, installations et équipements nécessaires aux activités du sous occupant, qui seront mis à sa disposition pour des usages soit exclusifs, permanents ou temporaires, soit mixtes, permanents et temporaires,
- La répartition des obligations d'entretien de type locatif,
- Le montant de la sous-redevance d'occupation et son indexation.

Le contrat de sous-occupation devra porter les mentions suivantes :

- Régime de domanialité publique applicable aux biens et leurs conséquences,
- Impossibilité de bénéficier d'un renouvellement de plein droit,
- La résiliation de plein droit, sans recours contre *la Ville*, en cas de résiliation pour quelque cause que se soit ou d'expiration de la présente convention, à l'exception du retrait pour motif tiré de l'intérêt général visé à l'article 19.2 qui donnera lieu à une indemnisation dans les conditions de l'article 20.2.

Tout nouvel acte quel que soit sa forme juridique entre le sous-occupant, autorisé par *l'Occupant* à exploiter l'activité de restauration, et un tiers non partie aux présentes ou à l'acte de sous location devra fait l'objet d'un accord écrit par la Ville de ROYAN. A défaut, cet acte ne sera pas opposable à *la Ville*. Il en ira de même de la convention de mise à disposition à l'égard de l'Association.

Tout avenant aux conventions liant *l'Occupant* et les sous occupants affectant les domaines suivants sera soumis à l'approbation écrite et préalable de *la Ville* :

- Modification liée aux natures d'activités réalisées sur site,
- Modification des titulaires des conventions,
- Changement de statut de l'Association.

En cas d'avis défavorable, l'avenant sera inopposable à *la Ville*.

#### ARTICLE 5- DROIT APPLICABLE :

##### 5-1 CADRE JURIDIQUE

La présente convention est exclusivement soumise au régime juridique des conventions d'occupation du domaine public, plus particulièrement défini par les articles L.1311-5 et suivants du C.G.C.T.

##### 5-2 CARACTERE PERSONNEL

Le contrat est purement et rigoureusement personnel suivant le principe de « l'INTUITU PERSONAE ».

Il est interdit à *l'Occupant*, sauf autorisation expresse et écrite, de céder totalement ou partiellement à des tiers tout ou partie des droits détenus au titre de la présente convention.

Toute modification de nature à changer la forme ou l'objet de *l'Occupant*, la personne de ses représentants, la composition de son conseil d'administration, la répartition des apports constituant le capital social ou le montant de celui-ci devra obligatoirement être portée à la connaissance de *la Ville*.

##### 5-3 INAPPLICABILITE DES DISPOSITIONS DU CODE DU COMMERCE

Il est expressément rappelé que les espaces occupés constituent des dépendances du domaine public et que par conséquent, compte tenu de cette domanialité et des conséquences qui s'y attachent, à savoir le caractère précaire et révocable de l'occupation, cette occupation ne saurait en aucun cas constituer un droit à la propriété commerciale, ni conférer au titulaire ou aux occupants de son chef notamment un droit au maintien dans les lieux, un droit au renouvellement, un droit à indemnité d'éviction.

##### 5-4 NATURE DU DROIT REEL

Le droit réel sur titre, sur les ouvrages, constructions et installations, conformément à l'article L.1311-6-1 du C.G.C.T., ne peut être hypothéqué que pour garantir les emprunts contractés par *l'Occupant* en vue de financer la réalisation ou la modification des ouvrages, la construction et l'installation de caractère immobilier situés sur le domaine domanial occupé.

Précision étant ici faite que les hypothèques sur lesdits ouvrages, constructions et installations s'éteignent au plus tard à l'expiration des présentes, et cela que qu'en soient les circonstances et les motifs. A ce titre, *l'Occupant* s'oblige ici expressément à informer ses créanciers éventuels, sans que *la Ville* ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Les créanciers chirographaires autres que ceux dont la créance est née de l'exécution des travaux mentionnés dans la présente A.O.T. ne peuvent pratiquer de mesures conservatoires ou des mesures d'exécution forcée sur les droits et biens objets de la présente convention.

Le droit réel conféré par le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés, ou transmis, dans le cadre de mutation entre vif ou de fusion, absorption ou scission de sociétés, pour la durée de validité du titre restant à courir, notamment en vue de financement par crédit-bail ou location financière, y compris dans le cas de la réalisation de la sûreté portant sur lesdits droits et biens, qu'avec l'agrément exprès et préalable de *la Ville* ayant fait l'objet d'une décision de *la Ville* et en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

## CHAPITRE II- CONDITIONS D'EXPLOITATION

### ARTICLE 6- PRINCIPES GENERAUX

*L'Occupant* exploite, sous son entière responsabilité les espaces objets de la présente autorisation.

*L'Occupant* s'engage à assurer en permanence une qualité des prestations proposées à la clientèle conforme à l'image du « GARDEN TENNIS DE ROYAN » définie à l'article 7 infra.

Toute construction, tout aménagement, ainsi que l'exploitation des espaces occupés devront être assurés dans le respect des réglementations applicables à la sécurité publique, à l'hygiène alimentaire et sanitaire, ainsi qu'à la législation sportive.

### ARTICLE 7- DEFINITION DE LA POLITIQUE DE QUALITE

Le site du « GARDEN TENNIS DE ROYAN » étant un espace remarquable de *la Ville*, *L'Occupant* est tenu de mettre en œuvre une politique de qualité d'accueil des usagers.

La mise en œuvre de cette politique se traduira par les obligations suivantes, auxquelles *L'Occupant* souscrit sans réserve :

- ouvrir à tous les usagers individuels, en ce compris les enfants, sans aucune discrimination d'aucune sorte, toutes les installations et activités déléguées en favorisant la satisfaction de leurs besoins,
- garantir une qualité optimale d'accueil aux personnes handicapés ou à mobilité réduite et doter les installations de dispositifs permettant d'y accéder notamment par des cheminements adaptés et d'y jouir de tous les services et prestations offerts,
- gérer les installations et activités qui en découlent au mieux des intérêts des usagers et de *la Ville* en respectant les obligations légales en matière d'hygiène et de sécurité,
- maintenir en parfait état d'entretien le patrimoine immobilier et mobilier confié à *L'Occupant*,
- mettre en œuvre toutes les mesures contribuant à la valorisation des équipements et des activités exercées,
- mettre en valeur l'image du « GARDEN TENNIS DE ROYAN » susmentionnée et ceci notamment au travers d'une communisation soignée.

### ARTICLE 8- OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT RELATIVES AUX LOCAUX NECESSAIRES A L'EXPLOITATION

#### 8.1 Destination des Locaux - Exécution des Travaux

*L'Occupant* s'engage à respecter la destination des espaces occupés et ne peut, 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.

*L'Occupant* s'engage à soumettre à l'agrément de *la Ville* les projets de travaux qu'il entend réaliser conformément au projet figurant en annexe.

Le dossier du projet comprend l'ensemble des plans, notes de calcul, description des procédés d'exécution et les devis estimatifs.

Tout modificatif ou additif du projet initial devra au préalable être porté à la connaissance de *la Ville*.



Les aménagements devront s'intégrer parfaitement dans l'environnement et être réalisés selon des techniques et avec des matériaux respectant l'environnement, tout en tenant compte des difficultés d'approvisionnement liés aux événements extérieurs (par exemple la Covid 19, la guerre en UKRAINE, etc...).

Les travaux sont réalisés sous la seule maîtrise d'ouvrage et responsabilité de *l'Occupant*.

Les opérations réalisées par *la Ville* dans le cadre du présent article auront pour unique but de vérifier que *l'Occupant* respecte le projet annexé qu'il a initié et défini sous sa responsabilité, et ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de *la Ville*, notamment en cas de défaut de conception ou de non-respect de la réglementation ou des normes applicables.

## 8.2 REPARATION DES CHARGES INHERENTES AUX ÉQUIPEMENTS

La maintenance de l'ensemble des biens mobiliers et immobiliers objet de la présente est intégralement assurée par *l'Occupant* sous son entière responsabilité. Seules les façades et toitures restent entièrement à la charge de *la Ville*.

Les obligations de maintenance sont à la charge de *l'Occupant* pour tous les biens, au fur et à mesure de leur réalisation, rénovation, pendant toute la durée des présentes.

La maintenance inclut tous les travaux d'entretien, de réparation, de rénovation, des biens. Cela inclut également les travaux et prestations de mise aux normes électrique des constructions ou installations au fur et à mesure de l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations, normes ou décisions adoptées par une autorité communautaire, nationale ou locale.

Les ouvrages construits par *l'Occupant* seront entretenus en bon état par ses soins de façon à toujours convenir parfaitement à l'usage auquel ils sont destinés.

Cela inclut également le nettoyage régulier des espaces mis à disposition et de leurs abords.

Pour des raisons de sécurité, *l'Occupant* ne devra en aucun cas stocker de produits dits à risque au sein des espaces mis à disposition.

*La Ville* se réserve la possibilité de réaliser un contrôle annuel sur site.

## 8.3 ENTRETIEN DES ESPACES VERTS

Les jardins restent ouverts au public. A cette fin, *la Ville* conserve à sa charge :

- Le renouvellement des clôtures et des systèmes d'arrosage,
- L'entretien des cheminements extérieurs,
- L'entretien des espaces verts (*pelouses, plantations, haies arbustes et arbres de haute tige*).

## 8.4 ENTRETIEN DES COURTS EXTERIEURS

*La Ville* conserve à sa charge :

- Le nettoyage, le démoussage,
- Les grosses réparations des grillages, et leur renouvellement,
- Le reprofilage annuel en calcaire,
- Le renouvellement de la brique pilée,
- La réhabilitation en profondeur ou changement de structure y compris la réfection des terres battues.

## 8.5 MISE A DISPOSITION

Les espaces mis à disposition pourront être utilisés gratuitement par *la Ville* quatre (4) fois dans l'année pour l'organisation de manifestations (*concert par exemple*) pour une durée maximale de quatre (4) jours au total, limités cependant à deux (2) jours maximum pour la période allant du 1<sup>er</sup> juillet au 31 août. Par ailleurs, il sera ici rappelé que l'intégralité des périodes de montage et démontage pour l'organisation de l'ensemble des manifestations susmentionnées ne pourra excéder six (6) jours cumulés.

En tout état de cause, les parties s'engagent à une étroite concertation pour définir les modalités et durées de montage/démontage. *La Ville* s'engage à communiquer à *l'Occupant* en début d'année civile la liste et les dates des manifestations envisagées.

Par ailleurs, *l'Occupant* pourra mettre à disposition de l'Association, visée à l'article 9, à titre non exclusif, un local adapté au fonctionnement de cette dernière.

#### **ARTICLE 9- RELATIONS AVEC L'ASSOCIATION EXISTANTE GARDEN TENNIS CLUB**

Un accord-cadre entre *l'Occupant* et l'Association déterminera les conditions précises d'accueil de l'école de Tennis organisées par l'Association sur les installations mises à disposition par *la Ville*. En tout état de cause, *l'Occupant* s'engage à accueillir l'Association à l'euro symbolique.

*L'Occupant* entend informer *la Ville* qu'elle conclura également une convention de mise à disposition accessoire du Contrat-cadre avec l'Association, ce à quoi *la Ville* n'entend pas s'opposer.

En cas de refus de l'Association de contracter avec *l'Occupant*, ce dernier se verra confier l'organisation et la gestion de l'école de tennis.

Le refus de signature de l'Association n'entraîne pas le retrait de l'AOT.

#### **ARTICLE 10- OBSERVATION DES LOIS, REGLEMENTS, CONSIGNES PARTICULIERES ET MESURES DE POLICE**

*L'Occupant* est tenu de se conformer à toute disposition législative ou réglementaire applicable à son activité ainsi qu'à toutes consignes générales ou particulières permanentes ou temporaires qui seraient mises en vigueur par *la Ville*, dans le cadre de l'exercice de son pouvoir de Police.

En aucun cas, *l'Occupant* ne pourra réclamer à *la Ville* une indemnité ou une réduction de redevance au motif que son activité commerciale subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements, arrêtés ou consignes visés au présent article, à l'exception de ceux qui auraient pour conséquence d'empêcher ou d'interdire l'activité du site.

### **CHAPITRE III- CLAUSES FINANCIERES**

#### **ARTICLE 11- REMUNERATION DE L'OCCUPANT**

Les tarifs pratiqués devront répondre aux exigences d'une exploitation optimale de l'occupation. Ils seront établis pour permettre l'équilibre d'exploitation et de rémunération de *l'Occupant*, en corollaire de son projet d'exploitation et de développement.

Les tarifs devront notamment prendre en compte les enjeux suivants :

- Proposer un choix clair et cohérent de prestations aux usagers,
- Garantir un rapport qualité/prix cohérent en fonction du marché et de la qualité des prestations proposées.

Ces ressources sont supposées permettre à *l'Occupant* d'assurer l'équilibre financier de la concession, incluant le financement et l'investissement, et sa rémunération dans des conditions satisfaisantes de fonctionnement.

#### **ARTICLE 12- TARIFS APPLICABLES AUX USAGERS**

Les tarifs applicables et leurs modifications seront communiqués à *la Ville* annuellement.

#### **ARTICLE 13- REDEVANCE DUE PAR L'OCCUPANT**

*L'Occupant* sera redevable d'une redevance annuelle, non soumise à T.V.A., ayant pour fondement l'avantage tiré de l'occupation des dépendances du domaine public communal.

La redevance est constituée de quatre (4) sous-éléments :

- Une part dite fixe de 9.000 € (neuf mille euros) pour une période de douze (12) mois. Cette part fixe sera portée à 14.000 € (quatorze mille euros) à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2027,
- Une redevance fixe de 1.000 € (mille euros), correspondant à la mise à disposition de la Licence IV.
- A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2027, une part dite variable de 5 % sur le CA réalisé sur la partie activité tennis (*hors organisation des tournois professionnels ITF ou ATP et WTA, mais comprenant les loyers de sous occupation hors parts variables définies ci-après*), au-delà de 250.000 € H.T. de CA (*pourcentage calculé sur le part de CA au dessus de ce seuil et sous réserve d'un excédent brut d'exploitation positif*), ce pourcentage étant porté à 6 % au-delà de 300 000 euros HT de CA (*pourcentage calculé sur la part de CA au dessus de ce seuil et sous réserve d'un excédent brut d'exploitation positif*).  
A titre d'exemple si CA= 350.000, la part variable est de 5 % x (300.000-250.000) + 6% (350.000 - 300.000) = 5.500.
- A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2027, une part variable cumulative sur la partie restauration sera appliquée sur le CA réalisé, dès le premier euro, et sous réserve d'un excédent brut d'exploitation positif :
  - o À partir de 750.000 € de CA : .....0.5 % de redevance variable,
  - o A partir de 1.000.000 € : .....redevance variable complémentaire de 0.75%,
  - o A partir de 1.250.000 € : .....redevance variable complémentaire de 1 %.

Le montant des deux (2) parts fixes, sera révisé chaque année au 1<sup>er</sup> septembre de la signature des présentes, selon la formule suivante :

$$P = P_0 * [ 0.125 + 0.875(\ln/I_0) ]$$

Dans laquelle :

P = montant de la redevance,

I<sub>n</sub> = valeur de l'indice « indice d'ensemble » connu au 1<sup>er</sup> septembre de l'année (2022+n),

I<sub>0</sub> = valeur de l'indice « indice d'ensemble » connu au 1<sup>er</sup> septembre 2022.

Si pendant trois (3) années consécutives, ou trois (3) fois sur une période de quatre (4) ans, le rapport I<sub>n</sub>/I<sub>n-1</sub> est supérieur 1.05, les parties conviennent de se rencontrer pour examiner les éventuelles conséquences de ces évolutions.

A titre exceptionnel, *la Ville* consent à ne pas procéder à la révision des deux (2) parts fixes au 1<sup>er</sup> septembre 2023.

Le seuil de part variable de la partie tennis et les seuils de la part variable propre à l'activité de restauration seront révisés selon la même formule susmentionnée à compter de l'année commençant le 1<sup>er</sup> septembre. La première révision aura lieu au 1<sup>er</sup> septembre 2028 en prenant pour base de calcul, dans la formule ci-dessus, l'année 2027 comme année de départ de la révision.

Pour la mise en œuvre de cette formule l'indice sera l'indice d'ensemble publié au Bulletin des Statistiques, dans le tableau des indices de prix à la consommation, par l'INSEE.

Le paiement sera effectué entre les mains du Chef de Service Comptable du Centre des Finances Publiques de ROYAN.

La redevance sera versée en selon l'échéancier suivant :

- 1/3 des parts fixes de la redevance au 1<sup>er</sup> décembre,
- 1/3 des parts fixes de la redevance au 1<sup>er</sup> mars,
- 1/3 des parts fixes de la redevance au 1<sup>er</sup> juin,
- 1<sup>er</sup> avril suivant l'année de calcul des résultats : parts variables de la redevance.

Après mise en demeure restée sans effet, et conformément à l'article L. 2125-5 du CG3P, en cas de retard de paiement de ladite redevance, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal.

Il est précisé que la condition de versement des parts variables relative au résultat positif s'entend comme résultat net incluant le calcul de la part variable telle que définie ci-avant. Pour l'activité de restauration, l'excédent brut d'exploitation positif peut n'intégrer qu'une ou deux parties de la part variable.

La redevance est définie au PRORATA TEMPORIS au jour de l'entrée dans les lieux pour la première année.

#### ARTICLE 14- PARTICIPATION DE LA VILLE :

*Au delà des engagements pris par la Ville pour l'entretien, la Ville procédera à la réalisation des investissements suivants :*

- La réalisation de deux courts de Padel Tennis au cours de l'année 2022,
- Remplacement de l'ensemble des huisseries du premier étage (à l'exception de celles côté Nord), au plus tard au cours de l'année 2024.

*L'Occupant* est réputé tout mettre en œuvre afin de permettre la réalisation des investissements listés ci-dessus et souffrira les éventuelles contraintes sur site le temps des travaux et ne demandera aucune indemnité à quelque titre que ce soit.

#### ARTICLE 15- IMPOSITIONS, TAXES ET ASSURANCES

Tous les impôts et taxes liés aux espaces définis à l'article 2 de la convention sont à la charge *de l'Occupant*.

#### ARTICLE 16- CLAUSE DE RENDEZ-VOUS

Les parties conviennent à chaque date anniversaire de la signature des présentes de fixer une réunion afin d'évaluer la situation du site et ses perspectives.

### CHAPITRE IV - RESPONSABILITES ET ASSURANCES

#### ARTICLE 17- ASSURANCES

*L'Occupant* doit contracter avant l'exploitation, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, le contrat d'assurance suivant :

- Une assurance « RESPONSABILITE CIVILE » garantissant *l'Occupant* contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui 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 portant sur les « OUVRAGES ET INSTALLATIONS », ainsi que sur les risques liés à leur construction en incluant les dommages à l'existant. *L'Occupant* disposant des prérogatives du propriétaire, il lui appartient de s'assurer en conséquence.

D'une façon plus générale, les contrats d'assurance souscrits devront préciser :

- Que *la Ville* ne pourra en aucun cas être reconnue responsable vis-à-vis de *l'Occupant*, même pour un vice affectant le bâtiment, défaut d'entretien, ou de surveillance, à l'exception des vices et défauts affectant les bâtiments déjà existants à la date de prise d'effet de la présente convention,
- Que les compagnies d'assurances ne peuvent se prévaloir de déchéance pour retard dans le paiement des primes de la part de *l'Occupant*, qu'un (1) mois après notification par lettre recommandée à *la Ville* de ce défaut de paiement,
- Pour que les dispositions de la présente reçoivent leur plein effet, copie en bonne et due forme de la convention est remise aux compagnies d'assurances qui assurent les risques énumérés dans le présent article. Mention de cette remise est faite dans les polices d'assurance,

- En terme de valeur, l'assurance doit prévoir une valeur égale à celle de reconstruction ou de remplacement à neuf, dans le respect architectural des biens immobiliers détruits, soit 4 M€ (quatre millions d'euros) selon la dernière évaluation.

*L'Occupant* doit adresser à *la Ville* les polices qui lui seront proposées dans les huit (8) jours suivant leurs souscriptions.

*L'Occupant* acquitte les primes d'assurances exclusivement à ses frais et doit 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'avérerait insuffisant.

En cas de retard dans la communication à *la Ville*, dans le délai imparti, des documents justificatifs d'assurance, *L'Occupant* devra verser à *la Ville* des pénalités dont le montant est de 10 % (dix pour cent) de la (des) prime(s) correspondant à la police en cause. Cette indemnité sera due après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans réponse à l'expiration d'un délai de trente (30) jours.

## CHAPITRE VI- FIN DE LA CONVENTION

### ARTICLE 18- CAS DE FIN DE LA CONVENTION

Le présent contrat cesse de produire ses effets dans les conditions prévues aux articles ci-après :

- À la date d'expiration du contrat prévue à l'article 3,
- En cas de résiliation ou de retrait de la convention mentionnés infra.

### ARTICLE 19- RESILIATION - RETRAIT DE L'AUTORISATION

Il pourra être mis un terme au contrat avant la date d'expiration prévue par l'article 3 dans les conditions prévues ci-après :

#### 19.1 Résiliation pour Faute

*La Ville*, à moins que les manquements de *L'Occupant* ne soient imputables à des circonstances relevant de la force majeure dûment établie et sans préjudice des stipulations de la présente convention, pourra prononcer la résiliation de plein droit du contrat, sans formalité judiciaire, sous la seule réserve d'une mise en demeure dûment motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à *L'Occupant* et restée sans effet à l'expiration d'un délai de trois (3) mois.

Toutefois, le constat contradictoire sera effectué à la date de départ notifié par *la Ville* dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant la résiliation pour faute

#### 19.2 RETRAIT POUR MOTIFS TIRES DE L'INTERET GENERAL

*La Ville* peut mettre fin à la présente 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 notification adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au siège social de *L'Occupant*.

Cette résiliation ouvre droit à indemnisation dans les conditions visées par l'article 20.2.

#### 19.3 Résiliation par L'Occupant

*L'Occupant* peut à tout moment résilier la présente convention sous réserve de respecter un préavis de six (6) mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

## ARTICLE 20- CONSEQUENCE DE LA FIN DE LA CONVENTION

### 20.1 FIN AU TERME NORMAL DE LA CONVENTION

A l'issue de la présente convention, par la survenance de son terme normal, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés par *l'Occupant* sur la dépendance domaniale occupée doivent être démolis, soit par *l'Occupant*, soit à ses frais, à moins que *la Ville* ne renonce en tout ou partie à leur démolition.

En cas de maintien en l'état, la propriété des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés par *l'Occupant* avec l'accord de *la Ville*, au cours de l'exécution de la présente convention, sera alors remise gratuitement par *l'Occupant* à *la Ville*.

### 20.2 FIN PAR RESILIATION ANTICIPEE DE LA CONVENTION DU FAIT DE LA VILLE:

Dans l'éventualité où la convention prendrait fin de manière anticipée pour les motifs prévus aux articles 19.2, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier financés et réalisés par *l'Occupant* avec l'accord de *la Ville*, reviendront à celle-ci moyennant indemnisation de leur valeur non encore amortie des travaux d'aménagement et d'équipements pris en charge par *l'Occupant*, en ce compris par les titulaires des conventions de sous occupation que *la Ville* a agréées, le manque à gagner résultant de l'éviction anticipée, en ce compris pour les sous occupant agréés, les conséquences pécuniaires liées à la rupture des contrats ou tout document que *l'Occupant* aura conclu et dont *la Ville* aura eu connaissance. *La Ville* reversera à *l'Occupant*, le cas échéant, le trop perçu de redevance de l'année de résiliation de la convention calculée au PRORATA TEMPORIS.

Dans l'éventualité d'une résiliation pour faute, *l'Occupant*, non seulement ne peut prétendre à aucune indemnité, mais n'a pas droit au remboursement des redevances payées d'avance, sans préjudice des paiements à effectuer par lui de toutes sommes qu'il peut rester devoir à *la Ville* au titre de la présente convention.

### 20.3 FIN PAR RESILIATION ANTICIPEE DE LA CONVENTION DU FAIT DE L'OCCUPANT :

Dans ce cas, le bénéficiaire renonce à toute indemnité en sa faveur y compris toute indemnité de rachat de ses investissements et remet à *la Ville* les aménagements et équipements immobiliers.

### 20.4 SORT DES BIENS MOBILIERS EN FIN DE CONVENTION

Les parties conviennent expressément que l'ensemble des biens mobiliers reviendra à *l'Occupant* au terme de la convention.

## CHAPITRE VI- CIRCONSTANCES PARTICULIERES

### ARTICLE 21- CLAUSE RELATIVE AUX CIRCONSTANCES PARTICULIERES

Il est dans la pratique administrative de faire acception des circonstances particulièrement exceptionnelles et imprévisibles, telles que la pandémie ou la guerre, ou des cas de force majeure. Si un tel contexte devait se présenter pour *l'Occupant* dans le cadre de la mise en œuvre de l'AOT, suite à l'exécution des travaux à réaliser sur le site du GARDEN TENNIS DE ROYAN, il conviendra que *l'Occupant* produise des justifications argumentées et l'engagement d'une réalisation ou d'un achèvement selon un calendrier précis.

Dans ces conditions, *la Ville* acceptera de fixer un délai complémentaire pour la mise en œuvre ou pour la conduite à bonne fin de l'exécution des travaux susmentionnés, sans que cela ne puisse entraîner un retrait de l'AOT, étant ici précisé que la pénurie mondiale de matériaux ainsi que toutes les conséquences liées à cette dernière font partie des conditions acceptées par *la Ville*.

Il est cependant ici rappelé à *l'Occupant* que ce délai doit être raisonnable et qu'il ne doit pas pérenniser une situation qui ne présenterait pas de certitudes d'évolution positive.

## CHAPITRE VII- DISPOSITIONS DIVERSES

### ARTICLE 22- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, *l'Occupant* fait élection de domicile en son siège social (*à compléter au moment de la signature*) et *la Ville* en l'Hôtel de Ville, 80 avenue de Pontailiac - CS80218 - 17205 ROYAN Cedex

### ARTICLE 22- AVENANT

Toute modification de la présente aura lieu par voie d'avenant.

### ARTICLE 23- DOCUMENTS CONTRACTUELS

La convention se compose des présentes clauses et de ses annexes ci-après désignées :

- les plans (article 2.1) tels que joints à la présente,
- le projet d'établissement,
- le projet de réalisation de travaux,
- le compte prévisionnel.

### ARTICLE 24- 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  
Hôtel Gilbert  
15 rue de Blossac  
Boîte Postale 541  
86020 POITIERS Cedex  
Tél. : 05 49 60 79 19  
Courriel : [greffe.ta-poitiers@ijuradm.fr](mailto:greffe.ta-poitiers@ijuradm.fr)).

### ARTICLE 25- PUBLICITE FONCIERE

Une expédition du présent acte sera publiée au Service de la Publicité Foncière de MARENNES.

Les frais du présent acte, notamment de publication, et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront à la charge de *la Ville*.

Pour *l'Occupant*,  
Le gérant de la SARL,

Yann MAITRE



Fait à ROYAN, le 01 JUIN 2022  
en trois exemplaires originaux

Pour *la Ville*,  
Le Maire,

Patrick MARENCO

## CONVENTION DE SOUS-LOCATION

### ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- La **Société** [ \_\_\_\_\_ ], société à responsabilité limitée au capital de [ \_\_\_\_\_ ] euros, dont le siège social est [ \_\_\_\_\_ ], immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [ \_\_\_\_\_ ] sous le numéro unique d'identification [ \_\_\_\_\_ ], représentée par Monsieur [ \_\_\_\_\_ ] dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommée le « **Locataire Principal** »

D'UNE PART,

ET

- La [ \_\_\_\_\_ ], société par actions simplifiées au capital de [ \_\_\_\_\_ ] euros, dont le siège social est [ \_\_\_\_\_ ], immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [ \_\_\_\_\_ ] sous le numéro unique d'identification [ \_\_\_\_\_ ] représentée par Monsieur [ \_\_\_\_\_ ], son Président, dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommée le « **Sous-Locataire** »

D'AUTRE PART,

### IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- A. La Mairie de ROYAN a consenti au Locataire Principal, aux termes d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels en date du [ \_\_\_\_\_ ], pour une durée de **25 années** entières et consécutives, portant sur des locaux à usage de tennis et de restauration situés [ \_\_\_\_\_ ] où sont actuellement exploitées les activités du Locataire Principal (l'« **AOT** »).

L'AOT rappelle que les dépendances du domaine public peuvent dès lors être occupées par une personne privée afin qu'elle y développe une activité compatible avec l'affectation du lieu à savoir en l'occurrence la valorisation du « GARDEN TENNIS DE ROYAN ». Le locataire Principal, titulaire de droits réels sur le patrimoine immobilier mis à sa disposition, assume les obligations du propriétaire dans les conditions et limites définies par l'AOT et par les dispositions des articles L1311-5 et suivants du Code Général des Collectivités territoriales.

Pour la parfaite information du Sous-Locataire, un projet d'AOT est annexé aux présentes (Annexe 1), le Sous -Locataire étant informé de l'ensemble des obligations lui incombant du fait de cette sous-location, ce à quoi il consent. De ce fait, l'ensemble des obligations de l'AOT liée à la partie restauration s'imposeront au Sous Locataire qui l'accepte.

- B. Par l'AOT conclue le [ \_\_\_\_\_ ], la Mairie de ROYAN a autorisé le Locataire Principal à consentir une sous-location au Sous -Locataire.
- C. Il a été convenu que le Locataire Principal consente au Sous-Locataire une sous-location portant sur la partie des locaux, objet du Bail, affectés à l'exploitation uniquement de l'Activité de restauration limitée à un restaurant intérieur et à un bar extérieur, ce bar étant sans cuisine, sans cuisson, sans extraction.
- D. Les conditions autorisant le Locataire Principal à sous-louer une partie de ses locaux dans les conditions des présentes étant réunies, les Parties se sont rapprochées pour convenir entre elles des modalités de la sous-location de l'ensemble immobilier désigné ci-après (la « **Sous-Location** »).



**CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

**1. SOUS-LOCATION**

Par les présentes, [ \_\_\_\_\_ ], en tant que Locataire Principal, sous-loue à la [ \_\_\_\_\_ ], qui l'accepte en tant que Sous-Locataire, les locaux affectés à l'Activité de Restauration dans les conditions limitatives fixées dans le Préambule :

- Le plateau existant considéré nu de [ \_\_\_\_\_ ] m<sup>2</sup> situé [ \_\_\_\_\_ ] du bâtiment (Annexe 2)

tels que ces biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserves et que le Sous-Locataire déclare parfaitement connaître.

Le Sous-Locataire prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucun travail de finition, de remise en état ou de réparation pendant la durée de la convention de sous-location. Conformément à l'AOT, aucun recours ne sera possible contre la Ville qui ne pourra se voir astreinte durant l'exécution des présentes à nuls travaux de quelque nature que ce soit, ce à quoi le Sous locataire s'engage.

**2. DUREE**

La Sous-location est consentie et acceptée à compter du [ \_\_\_\_\_ ], pour la durée de [ \_\_\_\_\_ ], soit jusqu'au [ \_\_\_\_\_ ] sans faculté pour l'une ou l'autre des parties d'y mettre fin avant l'arrivée du terme, sauf application de la clause résolutoire stipulée à l'article 14 ci-dessous et /ou motifs pour retrait tiré de l'intérêt général par la Mairie de ROYAN, sans recours contre cette dernière.

Il en ira de même de tout motif de résiliation de l'AOT qui mettra fin à la présente convention de sous occupation sans aucune possibilité de recours contre la Mairie de Royan dans tous les cas ou contre le Locataire Principal dans l'hypothèse d'un retrait tiré de l'intérêt général.

A l'expiration de la durée initiale, si cette dernière est inférieure à la durée de l'AOT, et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties au moins SIX (6) mois à l'avance, notifié à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le Sous Locataire se rapprochera du Locataire Principal pour un renouvellement de la convention, étant ici précisé que cette dernière sera soumise à un accord écrit de la Mairie de Royan. A l'arrivée du terme de l'AOT, la convention de sous location prendra fin automatiquement.

Dans l'hypothèse où la Sous-Location serait résiliée de plein droit par anticipation du fait de la résiliation anticipée de l'AOT en raison d'une décision de la Mairie de ROYAN, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier financés et réalisés par le Locataire Principal et le Sous locataire reviendront à la Mairie, à l'exception des biens mobiliers.

En effet, il est porté à la connaissance du Sous-Locataire que conformément à l'article 19.2 intitulé « retrait pour motifs tirés de l'intérêt général » de l'AOT, la Mairie de ROYAN peut mettre fin à l'AOT. Cette décision prend effet qu'après un délai de six (6) mois à compte de date de la notification de la décision de la Mairie au Locataire Principal, lequel en informera le Sous-Locataire.

**3. DESTINATION DES LIEUX**

Le Sous-Locataire déclare qu'il utilisera les locaux objet des présentes, à l'exercice de l'Activité de Restauration limitée à un restaurant intérieur de haute qualité d'accueil pour les clients, conformément à l'AOT, et à un bar extérieur, ce bar étant sans cuisine, sans cuisson, sans extraction, comme rappelé dans le point C du Préambule.

Il sera ici rappelé au Sous-Locataire que le site du « GARDEN TENNIS DE ROYAN » est un espace remarquable dont est propriétaire la Mairie de ROYAN qui a émis le souhait dans le cadre de l'AOT que soit mis en une politique de haute qualité d'accueil des usagers, ce à quoi le Sous-Locataire s'engage.

La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre et sans que le Sous-Locataire puisse, soit changer cette affectation par substitution ou addition d'activités, soit exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du Locataire Principal en ce qui concerne les éventuels autres locataires ou occupants de l'immeuble.

L'autorisation donnée au Sous-Locataire d'exercer l'Activité de Restauration dans les conditions limitativement fixées supra n'implique de la part du Locataire Principal, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation de locaux en vue de l'exercice de l'Activité de Restauration. Le Locataire Principal ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Dès lors, le Sous-Locataire devra faire son affaire personnelle de l'obtention dans les conditions réglementaires et, si besoin, préalablement à l'occupation des locaux, de toutes les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur en fonction de l'utilisation projetée des locaux.

Il devra également faire son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux modalités d'utilisation en vigueur ou qui pourraient être créés à quelque titre que ce soit.

Les autorisations obtenues, le Sous-Locataire ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la Sous-Location et la destination des lieux. Toute infraction entraînera non seulement la résiliation de la Sous-Location mais aussi, le cas échéant, le paiement de dommages-intérêts équivalant au préjudice subi par le Locataire Principal.

Le Sous-Locataire devra pouvoir justifier auprès du Locataire Principal qu'il a obtenu les autorisations nécessaires pour exploiter l'Activité de Restauration dans les conditions limitativement fixées en Préambule.

#### **4. OCCUPATION - JOUISSANCE**

Le Sous-Locataire devra jouir des biens loués raisonnablement suivant leur destination et mettre en valeur la partie restauration du « GARDEN TENNIS DE ROYAN » au travers notamment d'une communication soignée.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Pour des raisons de sécurité, le Sous Locataire ne devra en aucun cas stocker de produits dits à risque au sein des espaces mis à disposition.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Locataire Principal sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée aux locaux objets des présentes et de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à être causée aux biens loués et qui rendrait nécessaire des travaux incombant au Locataire Principal.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions de la Sous-Location.

5. **DIVISIBILITE DES LOCAUX**

Le Locataire Principal et le Sous-Locataire constatent que les locaux objets du Bail ne forment pas un tout indivisible matériellement et reconnaissent les conséquences y attachées.

6. **ENTRETIEN ET RÉPARATIONS**

Le Sous-Locataire tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien visées à l'article 1754 du Code civil ; il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par suite du défaut d'exécution de réparations locatives ou de menu entretien, des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Le Sous-Locataire souffrira et laissera faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, toutes les réparations que le Locataire Principal seraient amenés à faire alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours.

Le Sous-Locataire ne pourra invoquer la responsabilité du Locataire Principal ou de la Mairie de ROYAN en sa qualité de propriétaire du domaine public « GARDEN TENNIS DE ROYAN » dans le cadre de l'AOT, ni prétendre à indemnité, en cas d'interruption dans les fournitures d'eau, d'électricité et de chauffage, par suite de réparation, de travaux ou pour toute autre cause.

7. **AMÉLIORATIONS**

Le Sous Locataire ne pourra réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation de la chose louée.

Le Sous-Locataire ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du Locataire Principal et de la Mairie de ROYAN, aucune démolition, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Il sera ici rappelé au Sous-Locataire que dans le cadre de l'AOT le Locataire Principal s'est engagé à soumettre à l'agrément de la Mairie de ROYAN tous les projets de travaux qu'il entend réaliser, ce à quoi le Sous-Locataire s'engage à ne pas déroger.

Les travaux de transformation ou amélioration qui seront faits par le Sous-Locataire ne donneront lieu de la part du Locataire Principal à aucune indemnité au profit du Sous-Locataire, étant ici précisé que l'AOT est une occupation temporaire du domaine public.

Le Sous-Locataire conservera la propriété de tous travaux, constructions, embellissements et autres aménagements jusqu'à la fin des présentes, et s'il y a lieu lors de renouvellement(s) successif(s).

En outre, le Sous-Locataire ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément quelconque qu'il aura incorporé aux lieux loués, si ces éléments ne peuvent être détachés sans détériorer partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

8. **CONSTRUCTIONS**

Le Sous-Locataire ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit de la Mairie de ROYAN et du Locataire Principal.

Le Locataire Principal fait réserve expresse au profit de la Mairie de ROYAN, propriétaire du « GARDEN TENNIS DE ROYAN », du droit de demander, tant au cours de la Sous-Location qu'à son expiration, la démolition de toutes les constructions qui auraient été édifiées par le Sous-Locataire sans leur autorisation ; le non-exercice par la MAIRIE DE ROYAN de la faculté à lui réservée de demander la démolition de telles constructions pendant le cours de la Sous-Location ne pourra s'interpréter comme une acceptation tacite des constructions édifiées par le Sous-Locataire, la Mairie de ROYAN gardant la possibilité de demander la démolition desdites constructions à la fin de la Sous-Location et aux frais du Sous-Locataire, cette dernière

pouvant se voir substituée dans ces droits par le Locataire Principal du fait de l'AOT, le Locataire devant, comme rappelé à l'article 1<sup>er</sup> alinéa 3 de l'AOT assumer les obligations du Propriétaire en l'occurrence la Mairie de ROYAN.

#### **9. SOUS-LOCATION**

Toute sous-location par le Sous-Locataire est expressément interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat.

#### **10. IMPÔTS ET TAXES**

Le Sous-Locataire devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus le tout de manière que le Locataire Principal ou la Mairie de ROYAN en sa qualité de propriétaire ne puissent être inquiétés à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et tous autres impôts dont le Locataire Principal est responsable à un titre quelconque et justifier de leur acquit toute réquisition de huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

#### **11. ASSURANCES**

Le Sous-Locataire devra faire assurer et maintenir assurés, pendant toute la durée de la Sous-Location, auprès d'une Compagnie notoirement solvable :

- le mobilier et le matériel garnissant les lieux sous-loués ainsi que ses agencements et aménagements ayant conservé leur nature mobilière, contre notamment les dommages causés par :
  - l'incendie, les explosions, la foudre et les phénomènes électriques,
  - la chute d'aéronefs et le franchissement du mur du son,
  - les tempêtes, ouragans, cyclones, tornades, grêle, trombes, chutes de neige, y compris les affaissements de toitures consécutifs à ces événements,
  - les chocs de véhicules terrestres,
  - les fumées,
  - les dégâts des eaux, gel des canalisations,
  - les grèves, émeutes, mouvements populaires, vandalisme, malveillance, actes de terrorisme et de sabotage, attentats,
  - le vol,
  - les catastrophes naturelles ;
- les risques laissés à la charge du Sous-Locataire ;
- et les risques de toute nature concernant les personnes ou les biens, liés à l'exercice de l'activité du Sous-Locataire ainsi que les risques et frais qui en sont la conséquence.

Ces assurances devront garantir des capitaux suffisants et notamment être souscrites pour un montant égal à la valeur des biens assurés afin de permettre leur reconstitution en cas de sinistre. Elles devront en outre couvrir toutes dépenses entraînées par les conséquences du sinistre.

Le Sous-Locataire renonce et fera renoncer ses assureurs à tous recours contre le Locataire Principal, la Mairie de ROYAN en sa qualité de propriétaire et leurs assureurs au titre de tous dommages matériels et immatériels pouvant résulter de la destruction ou de la détérioration, partiellement ou en totalité, des locaux sous-loués.

Réciproquement, le Locataire Principal renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le Sous-Locataire et ses assureurs au titre de tous dommages matériels et immatériels pouvant résulter de la destruction ou de la détérioration, partiellement ou en totalité, des locaux sous-loués.

Le Sous-Locataire devra régler régulièrement à la compagnie d'assurances les primes, surprimes ou majoration de primes des contrats souscrits par lui soit sur sa propre initiative soit sur la demande du Locataire Principal et en justifier annuellement au Locataire Principal.

En cas de sinistre, le Sous-Locataire devra déclarer au Locataire Principal tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Sous-Locataire devra produire sans délai au Locataire Principal toutes justifications écrites sur la nature et la valeur définitive des modifications de toute nature apportées aux biens sous-loués et préalablement autorisées par le Locataire Principal et le Bailleur.

## 12. LOYER

La présente sous location est consentie moyennant un loyer décrit ainsi :

24 000 euros HT (vingt quatre mille euros).

Le Sous-Locataire s'oblige à payer au Locataire Principal Mensuellement par douzième, avant le 5<sup>ème</sup> jour ouvré de chaque mois.

## 13. RÉVISION DU LOYER

Les parties conviennent expressément qu'à la date anniversaire de la convention, le loyer sera réévalué chaque année conformément aux dispositions prévues par l'AOT, à savoir que :

le montant des deux (2) parts fixes sera révisé, conformément à l'AOT, comme suit :

- ✓ A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2027, une part variable cumulative sur la partie restauration sera appliquée sur le CA réalisé, dès le premier euro, et sous réserve d'un excédent brut d'exploitation positif :
  - À partir de 750 000 euros de CA : 0.5 % de redevance variable,
  - A partir de 1 000 000 euros, redevance variable complémentaire de 0.75%,
  - A partir de 1 250 000 euros, redevance variable complémentaire de 1 %.

Le montant de la part variable fixe, sera révisé chaque année au 1<sup>er</sup> septembre de la signature des présentes, selon la formule suivante :

$$P = P_0 * [0.125 + 0.875(\ln/I_0)]$$

dans laquelle :

P = montant de la redevance,

I = valeur de l'indice « indice d'ensemble » connu au 1<sup>er</sup> avril

I<sub>0</sub> = valeur de l'indice « indice d'ensemble » connu au moment de la signature du contrat.

Pour la mise en œuvre de cette formule l'indice sera l'indice d'ensemble publié au Bulletin des Statistiques, dans le tableau des indices de prix à la consommation, par l'INSEE.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le Sous-Locataire sera tenu de payer à titre provisionnel, un loyer égal à celui du mois précédent, l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice. L'application de la présente clause d'indexation ne doit en aucun cas entraîner un montant de loyer inférieur à celui du loyer déterminé ci-dessus.

Si la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice qui le remplacerait ; à défaut, les parties devraient choisir un nouvel indice.

**14. DÉPÔT DE GARANTIE**

Aucun dépôt de garantie n'est opéré par le sous-locataire.

**15. CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme ou fraction de terme de loyers, charges et accessoires à son échéance comme en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions de la Sous-Location ou encore en cas de violation des obligations imposées au Sous-Locataire par les textes légaux et réglementaires et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Locataire Principal de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré infructueux, la Sous-Location sera résiliée de plein droit, si bon semble au Locataire Principal, même dans le cas de paiement ou d'exécution à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de formalités judiciaires.

Dans cette hypothèse, le Sous-Locataire devra au Locataire Principal non seulement une somme correspondant à trois mois de loyer à titre de premiers dommages-intérêts, mais également toutes les conséquences liées à l'AOT, en ce compris la résiliation de cette dernière, en cas de faute lié au comportement du Sous-Locataire du fait du non-respect de l'ensemble des obligations liées à l'AOT.

Dans le cas où le Sous-Locataire ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai, sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de la situation des biens.

**16. ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

**Pour le Locataire Principal :**

A l'attention de :	
Adresse :	

**Pour le Sous-Locataire :**

A l'attention de :	
Adresse :	

**17. DROIT APPLICABLE / DIFFEREND**

La Sous-Location et ses suites sont régis par le droit français.

Tout litige survenant à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la Sous-Location que les Parties ne seraient pas en mesure de résoudre à l'amiable, sera soumis aux juridictions compétentes en matière commerciale du ressort de la Cour d'Appel de BORDEAUX.

Fait à Royan,  
Le [ \_\_\_\_\_ ]  
En deux (2) exemplaires originaux  
dont un pour chacune des Parties

**Le Locataire Principal :**

---

.....

**Le Sous-Locataire :**

---

.....

**Liste des Annexes :**

- Annexe 1** : AOT  
**Annexe 2** : Plan des locaux objets de la Sous-Location

**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION A PEU SYMBOLIQUE D'EQUIPEMENTS et  
LOCAUX SPORTIF DE TENNIS**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉES :**

- La Société [en cours de constitution], société [ \_\_\_\_\_ ] au capital de [ \_\_\_\_\_ ] euros, dont le siège social est [ \_\_\_\_\_ ], immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [ \_\_\_\_\_ ] sous le numéro unique d'identification [ \_\_\_\_\_ ], représentée par Monsieur Yann Maître dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommée le « A compléter » ou « la Société »

**D'UNE PART,**

**ET**

- L'ASSOCIATION [ \_\_\_\_\_ ], dont le siège est [ \_\_\_\_\_ ] représentée par [ \_\_\_\_\_ ], Président en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par décision du [ \_\_\_\_\_ ] en date du [ \_\_\_\_\_ ],

ci-après dénommée le « Association »

**D'AUTRE PART,**

**IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :**

- A. La Mairie de ROYAN a consenti à la [ \_\_\_\_\_ ] une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels en date du [ \_\_\_\_\_ ], portant sur des locaux à usage de tennis et de restauration situés [ \_\_\_\_\_ ] où sont actuellement exploitées les activités de la Société (l'« AOT »).

L'AOT rappelle que les dépendances du domaine public peuvent dès lors être occupées par une personne privée afin qu'elle y développe une activité compatible avec l'affectation du lieu à savoir en l'occurrence la valorisation du « GARDEN TENNIS DE ROYAN ». Dans le cadre de cette AOT, la Mairie de ROYAN, propriétaire du « GARDEN TENNIS DE ROYAN » a sollicité à l'article 9 dudit acte que « l'Association GARDEN TENNIS DE ROYAN organise une école de tennis sur le site ».



- B. Par l'AOT conclue le [ \_\_\_\_\_ ], la Mairie de ROYAN a sollicité de la Société qu'elle consente une convention de mise à disposition à l'euro symbolique l'Association, étant ici précisé que cette convention est l'accessoire de l'Accord-cadre conclu entre les Parties, cette Accord-cadre constituant une condition essentielle dûment acceptée par l'Association.

Par ailleurs, l'Association s'engage à ne pas mettre en difficulté dans le cadre de l'AOT, la [ \_\_\_\_\_ ] et à respecter l'ensemble des obligations liées à l'AOT.

- C. C'est dans ces conditions que, pour répondre à la demande de la Mairie de ROYAN, les parties sont convenues de la conclusion de la présente convention sui generis de mise à disposition de locaux sur le site du GARDEN TENNIS CLUB DE ROYAN, conclue à titre accessoire de l'Accord Cadre signé ce jour entre l'Association et la SARL.

Les Parties qui interviennent à l'acte à ce titre conviennent, expressément, que la mise à disposition objet du présent contrat ne constitue qu'un élément accessoire à l'objet principal de leurs relations issues de l'Accord Cadre, de sorte que la jouissance des locaux ne saurait perdurer en cas de résiliation dudit Accord Cadre. Elle ne peut présenter, en conséquence, aucune autonomie juridique et les soussignés déclarent expressément qu'ils n'entendent pas convenir d'une convention de sous location.

#### **LES SOUSSIGNES SONT DONC CONVENUS CE QUI SUIT :**

Par les présentes, la Société met à la disposition de l'Association qui accepte :

#### **DESIGNATION**

Les équipements sportifs de tennis et le local mis à disposition, pour permettre la mise en place de l'école de tennis, ci-après désignés, situés dans un ensemble immobilier dénommé « GARDEN TENNIS DE ROYAN », sis [A préciser], comprenant :

- [A préciser] terrains de tennis selon les horaires validés dans l'Accord Cadre, à savoir [ \_\_\_\_\_ ].

ainsi que l'usage non exclusif des locaux suivants dans le club house :

- Les sanitaires du GARDEN TENNIS DE ROYAN en lien avec l'utilisation des horaires de tennis susmentionnés,
- Un bureau.

tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, l'Association déclarant bien les connaître.

#### **DUREE**

La présente convention de mise à disposition, accessoire à l'Accord Cadre liant l'Association à l'Accord Cadre, est conclue pour la durée d'exécution dudit Accord Cadre.

Elle prend effet à compter de la date de signature des présentes et cessera automatiquement au jour de la cessation effective de l'Accord Cadre ou à défaut au jour de la disparition de l'AOT pour quelques motifs que ce soit, en ce compris un retrait de la Mairie de Royan.

Par dérogation, l'Association conserve la faculté de restituer les locaux mis à sa disposition dans les conditions mentionnées supra, à tout moment, à charge pour elle de notifier sa décision à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en mains propres contre décharge, au moins six mois à l'avance.

Néanmoins, la mise à disposition est révocable à tout moment pour des motifs d'intérêt général mis en œuvre par la Mairie de Royan conformément à l'article 19.2 de l'AOT.

### **DESTINATION DES LIEUX**

Les locaux mis à disposition sont destinés à la mise en place d'une école de tennis sur le site du GARDEN TENNIS DE ROYAN dans les conditions définies dans l'Accord Cadre, conformément à l'article 9 de l'AOT.

Il est expressément convenu que :

- ✓ si l'association ne bénéficiait plus des agréments nécessaires à son activité, cette convention de mise à disposition deviendrait caduque,
- ✓ la mise à disposition des locaux est subordonnée au respect par l'Association de l'Accord Cadre relatif à la mise en œuvre de l'école de tennis sur le site du TENNIS GARDEN DE ROYAN, conformément aux sollicitations dans l'AOT de la Mairie de Royan. A défaut, cette convention deviendrait caduque,
- ✓ l'association organise au profit de ses adhérents l'enseignement dans le cadre de l'école de tennis dans le respect des statuts et règlements administratifs et sportifs de la Fédération Française de Tennis à laquelle elle est obligatoirement affilié et les enfants de l'école licenciés. A défaut, la convention est caduque.

Conformément à l'Accord Cadre, les professeurs de tennis seront mis à disposition de l'Association par la Société dans le cadre de son activité d'école de tennis.

### **REGIME JURIDIQUE**

De convention expresse entre les signataires, la présente convention est soumise aux articles 1101 et suivants et 1713 et suivants du Code civil, dans la mesure où il s'agit d'une mise à disposition de terrains de tennis, sans avoir le caractère d'une location commerciale ou professionnelle et ne relevant pas dès lors des articles L 145-1 et suivants, R 145-1 et suivants, D 145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que de l'article 33 du décret du 30 septembre 1953 non codifié, ni de la Loi du 23 décembre 1986, en particulier de son article 57A modifié.

Elle ne présente aucune autonomie juridique par rapport audit Accord Cadre, les Parties renonçant, irrévocablement, à revendiquer le statut des baux professionnels.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente convention de mise à disposition est consentie et acceptée aux conditions générales suivantes, que les Parties s'obligent à exécuter chacun en ce qui le concerne.

## **OCCUPATION – JOUISSANCE**

### **Usage :**

L'Association usera paisiblement pendant le temps d'occupation des locaux mis à disposition suivant la destination prévue ci-dessus. Elle s'engage à ne pas modifier cette destination.

Pour des raisons de sécurité, L'Association ne devra en aucun cas stocker de produits dits à risque au sein des espaces mis à disposition.

Elle s'engage à respecter les obligations résultant de la situation des biens de manière à ce que la Société ne soit pas inquiétée à ce sujet.

## **CESSION – OCCUPATION**

Les locaux mis à disposition sont occupés par l'Association conformément à la clause « destination des lieux », et par elle seul.

En conséquence, la convention étant accordée à titre personnel, l'Association ne pourra céder les droits qu'elle tient du présent contrat à d'autres personnes physiques ou morales, ni sous-louer, ni même prêter tout ou partie des locaux mis à disposition.

## **RESPONSABILITE – ASSURANCES**

L'Association répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant l'exécution du présent contrat concernant les locaux mis à disposition, à moins qu'elle ne prouve qu'elles ont eu lieu de force majeure, par faute de la Société ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux.

La Société a contracté des assurances garantissant d'une part, les murs ainsi que les biens dont elle est propriétaire, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux et le recours des voisins, et d'autre part, sa responsabilité civile. Cependant, la Société ne pourra en aucun cas et en aucun titre être responsable des vols, destructions ou détournements dont l'Association pourrait être victime dans les Locaux.

L'Association devra faire son affaire personnelle de contracter une assurance garantissant sa responsabilité civile professionnelle et d'exploitation des équipements sportifs de tennis et les locaux mis à sa disposition par la Société. Les biens personnels de l'Association n'étant en aucun cas couverts par l'assurance de la Société, ils devront faire l'objet d'une assurance individuelle.

## **TROUBLES DE JOUISSANCE**

L'Association souffrira la réalisation par la Société de tous les travaux qui deviendraient nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du montant de l'indemnité d'occupation, quelle que soit l'importance et la durée des travaux, et par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

## **AMENAGEMENTS – TRANSFORMATIONS**

L'Association ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, dans les Locaux. De la même manière tous travaux d'aménagement sont prohibés.

## **ETAT DES LIEUX**

L'Association prendra les lieux mis à disposition dans leur état au jour de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties dans le mois de l'entrée en jouissance aux frais de l'Association. A défaut l'Association sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

## **INDEMNITE ET CHARGES**

Indemnité d'occupation - gratuité :

La mise à disposition est consentie à l'euro symbolique.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- la Société : en son siège social
- L'Association : dans les lieux loués.

Pour la Société



Fait à Royan  
Le  
En deux exemplaires

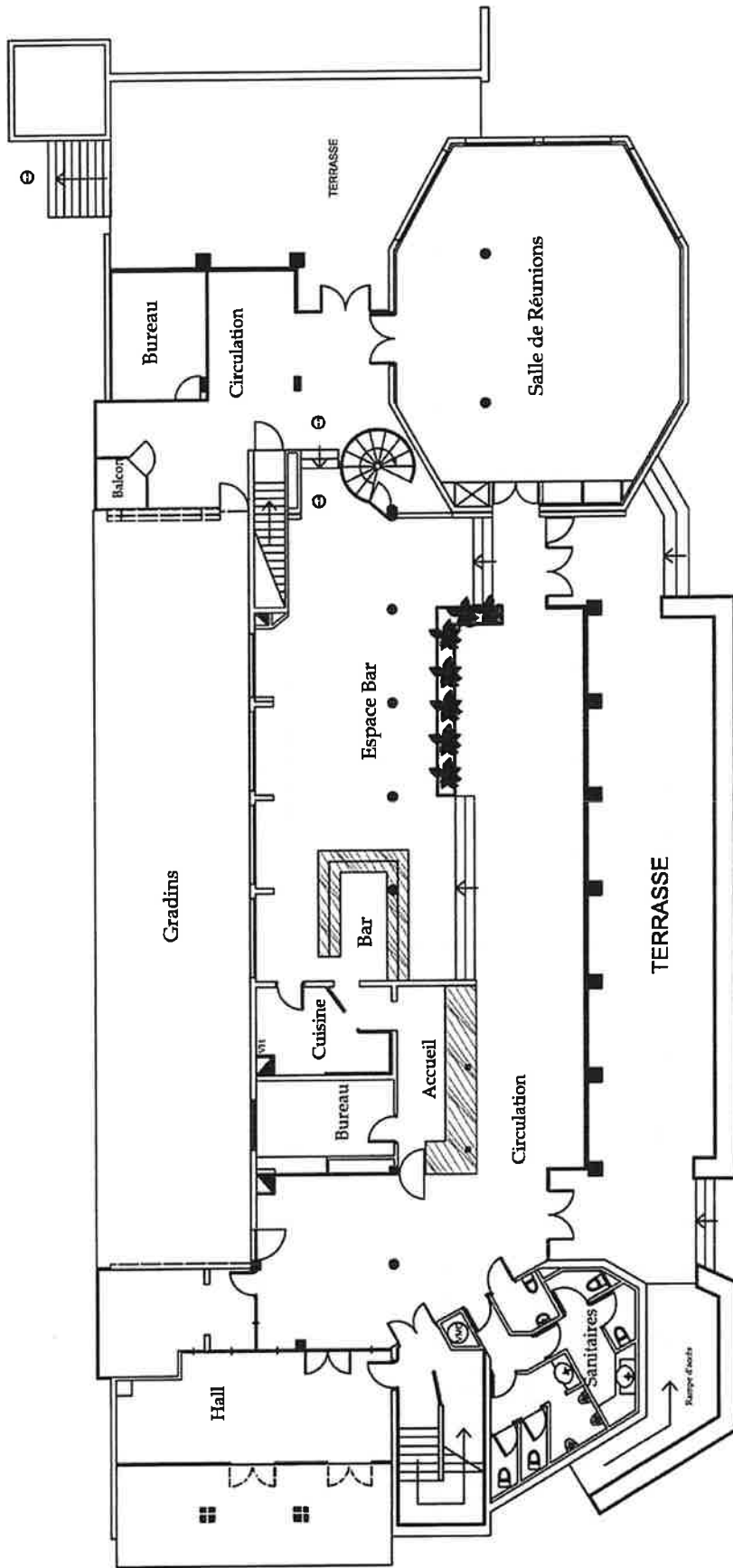
Pour l'Association




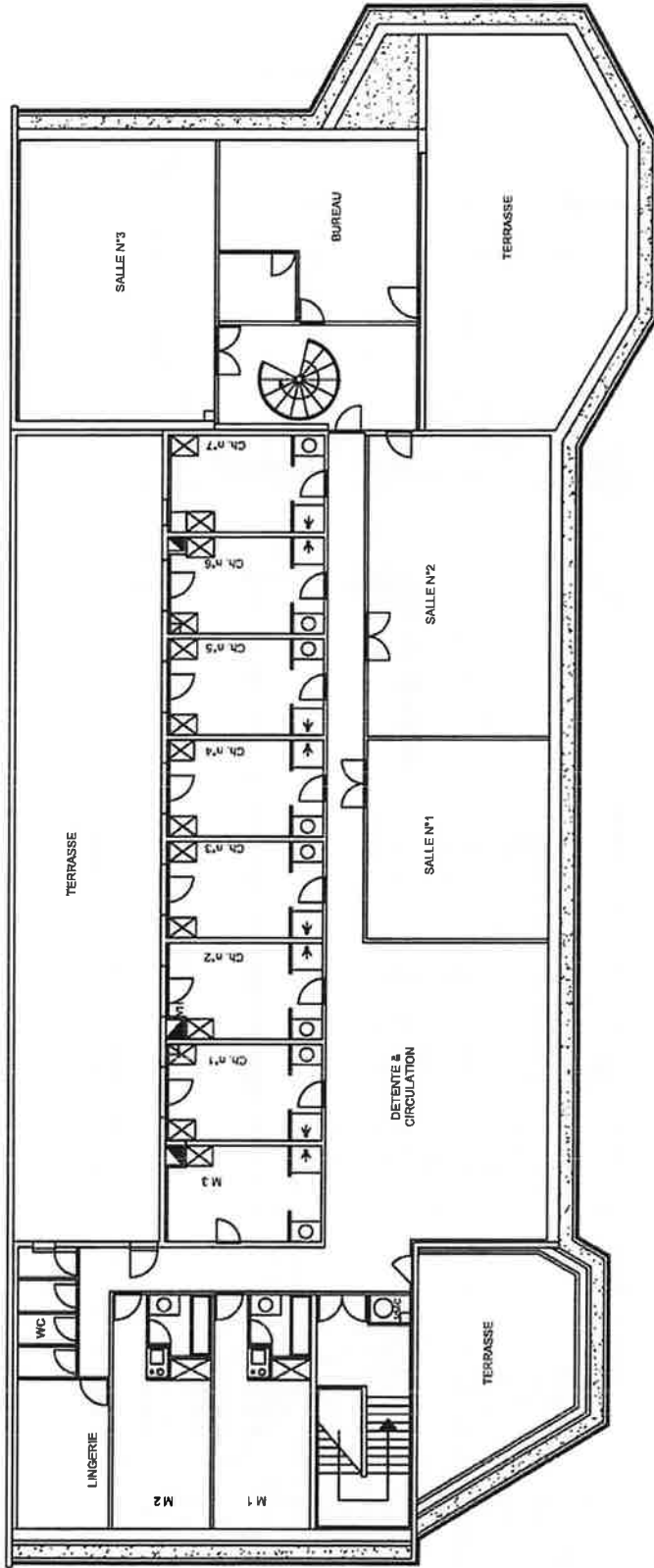


	<b>Vue d'ensemble</b>	<b>Périmètre mis à disposition</b>	<b>Plan masse</b>
	<b>GARDEN TENNIS</b> <b>4 ALLEE DES ROCHERS</b> <b>17 200 ROYAN</b>		<b>Echelle : 1/1000 ème</b>
			<b>Format A4</b>
Ville de ROYAN Services Techniques 80 avenue de Pontailiac CS n° 80218 17205 ROYAN CEDEX	Etabli par : Be Bâtiment	Destinataire : SERVICE JURIDIQUE	<b>Date : 01/12/2020</b>

4/2



	<b>Rez de jardin</b>	<b>GARDEN TENNIS</b> <b>4 ALLEE DES ROCHERS</b> <b>17 200 ROYAN</b>	<b>Vue en plan</b>
Ville de ROYAN Services Techniques 80 avenue de Pontalliac CS n° 80218 17205 ROYAN CEDEX			Etabli par : <b>Be Bâtiment</b>
Destinataire : <b>SERVICE JURIDIQUE</b>			Echelle : 1/100 ème Format A4 Date : 05/11/2020



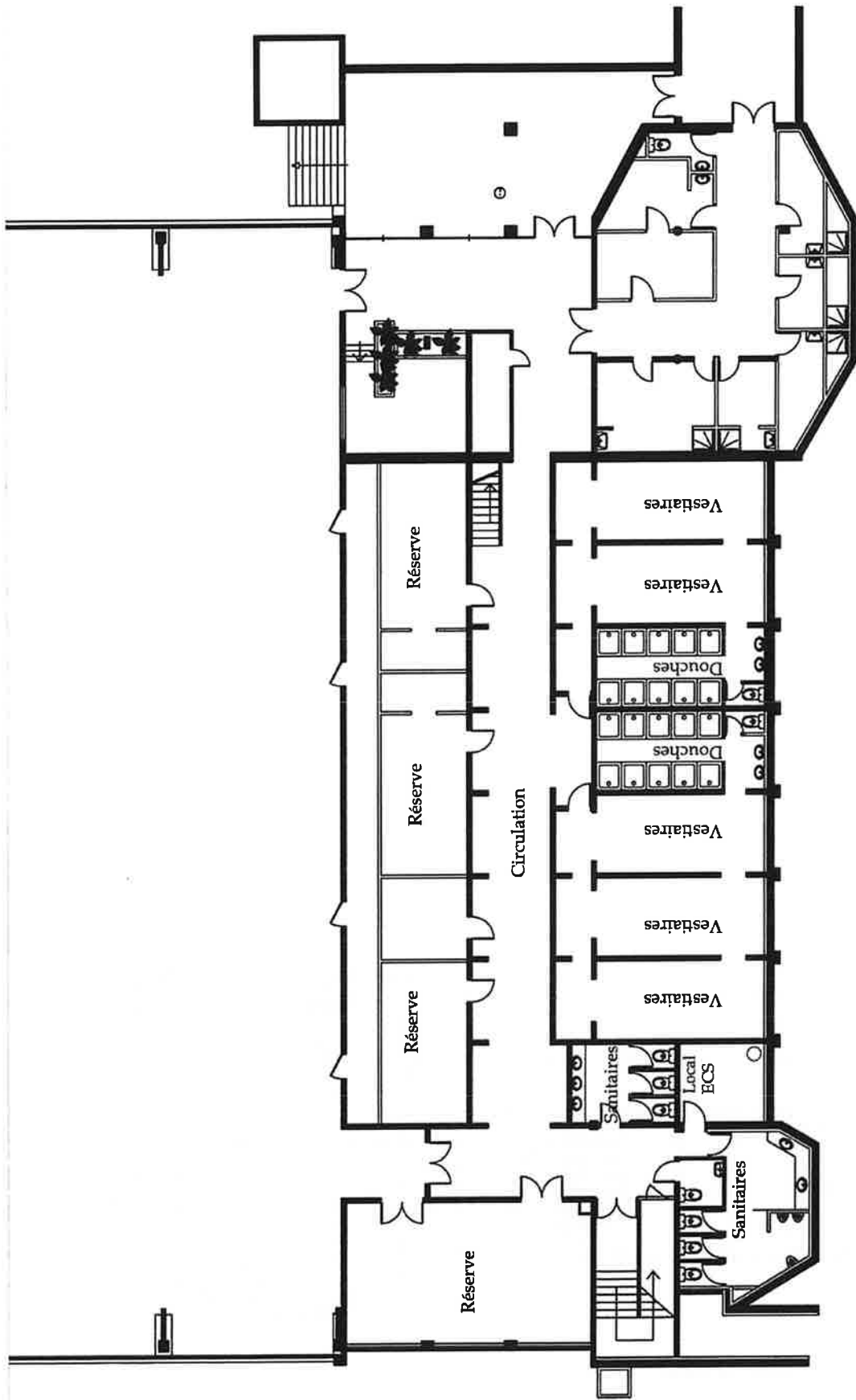
Ville de ROYAN Services Techniques 80 avenue de Pontalliac  
 CS n° 80218 17205 ROYAN CEDEX

Etabli par :  
 Be Bâtiment

Destinataire :  
 SERVICE JURIDIQUE

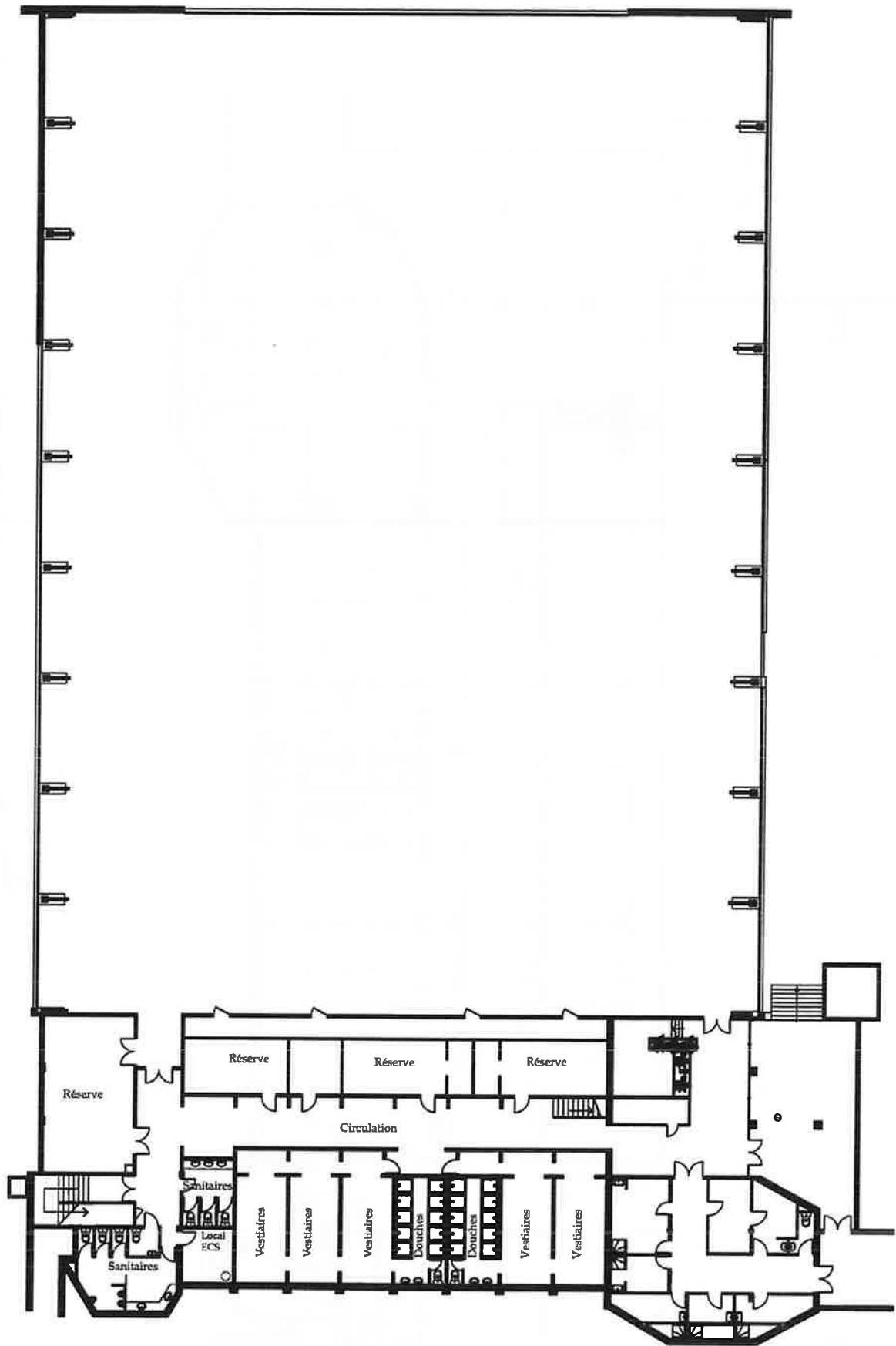
<b>Etage</b>	<b>GARDEN TENNIS</b> <b>4 ALLEE DES ROCHERS</b> <b>17 200 ROYAN</b>		<b>Vue en plan</b>
			<b>Echelle : 1/100 ème</b>
			<b>Format A4</b>
			<b>Date : 05/11/2020</b>






Ville de ROYAN Services Techniques 80 avenue de Pontailiac  
CS n° 80218 17205 ROYAN CEDEX

Ss Sol	<p style="text-align: center;"><b>GARDEN TENNIS</b> <b>4 ALLEE DES ROCHERS</b> <b>17 200 ROYAN</b></p>	Vue en plan
		Echelle : 1/100 ème
		Format A4
	Destinataire : SERVICE JURIDIQUE	Date : 05/11/2020



	<b>Terrains couverts</b>		<b>Vue en plan</b>
	<b>GARDEN TENNIS</b> <b>4 ALLEE DES ROCHERS</b> <b>17 200 ROYAN</b>		<b>Echelle : 1/300 ème</b>
			<b>Format A4</b>
<b>Ville de ROYAN Services Techniques 80 avenue de Pontallac</b> <b>CS n° 80218 17205 ROYAN CEDEX</b>	<b>Etabli par :</b> <b>Be Bâtiment</b>	<b>Destinataire :</b> <b>SERVICE JURIDIQUE</b>	<b>Date : 05/11/2020</b>

DOSSIER D'OFFRE

**PIÈCE 2 :**  
**PROJET ENVISAGÉ**

---

**VILLE DE ROYAN**



<b>1</b>	<b>SERVICES PROPOSÉS AUX USAGERS</b>	
	<i>Activités sportives</i>	02
	<i>Activité restauration</i>	06
	<i>Activité événementiel/réceptif</i>	07
	<i>Activité hébergement</i>	09
<b>2</b>	<b>AGENDA ANNUEL D'OUVERTURE</b>	10
<b>3</b>	<b>MOYENS HUMAINS AFFECTÉS À L'A.O.T</b>	11
<b>4</b>	<b>PLANS DU PROJET</b>	
	<i>Représentation graphique</i>	13
	<i>Politique environnementale</i>	14
<b>5</b>	<b>STRATÉGIE DE COMMUNICATION</b>	16
<b>6</b>	<b>COÛT DÉTAILLÉ DU PROJET</b>	17
<b>7</b>	<b>CONTACT</b>	19

# **1** SERVICES PROPOSÉS AUX USAGERS

*"Offrir un panel de services tout en en assurant une qualité optimale"*

Lieu emblématique du tennis en France, le développement du Garden passe en priorité par l'activité tennis. Par conséquent, le cœur d'activité sera dédié à la pratique du sport. Dans un souci de redynamisation du site, des services additionnels viendront s'ajouter pour proposer une offre cohérente et de qualité aux usagers.

La qualité de service que nous proposons permettra de fidéliser et reconquérir des joueurs de tennis, aussi les nouveaux services proposés permettront de conquérir une nouvelle cible non-spécifique "tennis". Nous pouvons distinguer **4 grands pôles d'activités** au sein du site du Garden :

- **Activités sportives et services additionnels**
- **Activité restauration**
- **Activité événementiel/réceptif**
- **Activité hébergement**

Ces différentes activités permettront de répondre aux besoins des différentes populations fréquentant le site :

- Population résidente
- Population touristique

Ces deux types de population ne répondant pas aux mêmes critères de services implique une adaptation de l'offre du Garden Tennis qui influera sur l'agenda annuel d'ouverture et par conséquent la masse salariale pour **assurer une qualité de service optimale.**

## **• LE GARDEN TENNIS HÉBERGEANT LE SIEGE DU COMITÉ DÉPARTEMENTAL DE TENNIS**

Au vu des installations du Garden Tennis, il est prévu d'**accueillir dans les locaux le siège du Comité Départemental de Tennis** (actuellement à Saintes dans des locaux vétustes). Cette demande émane du Président du Comité, Patrick Vallina.

Ce projet permettrait au Comité, d'une part, de bénéficier de bureaux, de terrains de tennis et ainsi d'être au cœur d'un des plus grands sites de tennis de Charente-Maritime, d'autre part de redonner au Garden Tennis une place centrale dans la politique du tennis au niveau départemental.

# ACTIVITÉ SPORTIVE

## T E N N I S

### • COURS COLLECTIFS ADULTES

*"Consolider la pratique encadrée des adultes"*

#### Développer le tennis Séniors

- Créer des **Rendez-Vous Vétérans** : entraînements à la carte et sans contraintes, sur un thème spécifique. Paiement à la séance sans engagement.

#### Développer le tennis féminin

- **Créer des créneaux de cours aux mêmes horaires** que ceux des enfants.
- Inciter les femmes à jouer au tennis par des séances de **"cours collectifs découverte 100% féminin"**.

#### Développer le Tennis Santé

- Proposer une **activité Fit'Tennis**.
- S'intégrer dans le **programme PENSA**.

### • STAGES ET LEÇONS

*"Renforcer l'attractivité touristique du site par les stages"*

#### Rationaliser et uniformiser les tarifs

- **Tarifs identiques pour les membres et les non-membres** du Garden sans discrimination.
- **Uniformiser les tarifs** pour une meilleure lisibilité de l'offre.

#### Développer l'offre des stages avec de nouvelles formules

- **Stage Tennis Compétition** : développer une offre à destination de jeunes compétiteurs en y incorporant les tournois officiels organisés par le club.
- **Stage Tennis + Multisports / Centre de loisirs sportifs** : capter une clientèle non spécifique tennis en proposant une multitude de sports...

#### Une nouvelle valeur ajoutée des stages

- Les stages s'organiseront désormais sur 6 jours, **du lundi au samedi** avec des séances d'1h30 à 3h/jour.
- Des **cadeaux offerts à chaque stagiaire** et à l'effigie du club : tee-shirt, poignet-éponge, diplôme attestant du niveau...

## • TOURNOIS ET COMPÉTITIONS

*"Accéder à la compétition et faire rayonner le club par son niveau tennistique"*

### Développer la compétition

- Inclure de manière régulière **les matchs libres** permettant, pour les compétiteurs débutants, un premier pas dans la compétition.
- Organisation de **plateaux pédagogiques** pour les plus jeunes.

### Pérenniser les tournois et la fidélisation des joueurs

- **Tournois jeunes** : des tournois officiels sur **l'ensemble des vacances scolaires**.
- **Tournois séniors** : **minimum 4 tournois/an** : 1 tournoi sénior hiver, 1 au printemps, 1 en été, 1 tournoi interne.

### Renforcer les championnats par équipes et leur niveau

- Organisation de **matchs par équipes** : jeunes, séniors, et vétérans.
- Amener au moins 1 équipe sénior en **Division Nationale**.

## • LOCATION DE COURTS

*"Redéfinir les formules de location de courts par une politique tarifaire plus adaptée"*

### Tarifs proposés

Terre-battue extérieure	Terre battue intérieure	Dur
1 heure <b>20€</b>	1 heure <b>22€</b>	1 heure <b>15€</b>
Forfait 5H <b>95€</b>	Forfait 5H <b>105€</b>	Forfait 5H <b>70€</b>
Forfait 10H <b>180€</b>	Forfait 10H <b>200€</b>	Forfait 10H <b>130€</b>
Forfait 20H <b>340€</b>	Forfait 20H <b>380€</b>	Forfait 20H <b>240€</b>

**Des tarifs réduits par la mise en place de forfaits dès 5 heures de location.**

Location du matériel : possibilité de louer des raquettes pour les joueurs de passage.

Clientèle spécifique tennis : le Garden tennis devenant centre d'entraînement avec **l'accueil des tournées de clubs extérieurs**, et ceux dont **les équipes évoluent en Nationale** recherchant un site d'entraînement.

**Accueil de joueuses et joueurs professionnels** grâce à l'offre complète proposée.

## • ÉCOLE DE TENNIS

*"Proposer un enseignement de qualité aux enfants"*

**L'école de tennis sera confiée à l'association Roc Tennis, par le biais d'une convention de sous-location.**

- Mise à disposition à titre gratuit des installations (courts, éclairage...) nécessaires au fonctionnement de l'école de tennis, hors coût de l'électricité, quel que soit le jour des cours.
- Mise à disposition des enseignants de TSL contre rémunération, ce qui garantira une continuité de l'enseignement pédagogique du club.
- Prise en charge à titre gratuit de la charge administrative de délivrance des licences par TSL .

## • LEÇONS INDIVIDUELLES

### Tarifs proposés

- 1h : 49€
- 1h / 2 personnes : 59€
- Pack 5h : 229€
- Pack 10h : 429€

### Fonctionnement

- Les prix des leçons comprennent la location du court.
- Les leçons individuelles seront données par les moniteurs salariés du délégataire.

## • NOS ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX

*"Inscrire le club comme acteur de la vie locale"*

### Projet pédagogique avec les écoles royannaises

- Proposition **d'interventions dans les écoles** pour des séances de découverte et/ou de cycle.
- Mise en place d'un projet **Génération 2024**, permettant la découverte du tennis par l'inscription dans un projet pédagogique au sein des écoles ou au Garden Tennis.
- Proposition de **séances de découverte gratuites** pour les **centres de loisirs**.

### Participer à la vie associative locale

- **Participation aux actions municipales** : Fête des associations, dons aux APE, manifestations des associations...

### Découvrir ou redécouvrir le Garden

- Proposition de **séances de découverte du tennis gratuites** lors de journées portes ouvertes pour enfants et adultes.



## ACTIVITÉ SPORTIVE

# P A D E L

*"Développer une nouvelle pratique "*

### Tarifs proposés

1 heure	<b>8€/personne</b>
Carte 5H	<b>35€/personne</b>
Carte 10H	<b>60€/personne</b>

### Organisation de tournois et stages de padel

TSL organisera 2 à 3 tournois de padel par an, et formera un enseignant dans le cadre de la formation continue afin de dispenser des cours et stages de cette discipline.

## ACTIVITÉS SPORTIVES : SERVICES ADDITIONNELS



### • BOUTIQUE SPÉCIALISÉE

**Un véritable espace boutique** mettant en valeur les produits :

- **Une diversité de produits** : une boutique pour enfants, femmes et hommes avec textile, chaussures, raquettes, accessoires, balles...
- **Les marques disponibles** : Lacoste, Adidas, Wilson, Head, Tecnifibre...

### • SERVICE DE CORDAGE

Permettre aux joueuses et joueurs de corder leur raquettes dans les plus brefs délais.

Un **large choix de cordage** avec des **conseils spécialisés** pour répondre à chaque demande.

### • RECHERCHE DE PARTENAIRES

**Création de groupes Facebook et Whatsapp** pour la mise en relation des partenaires.

# ACTIVITÉ RESTAURATION

*"Proposer une offre complémentaire de qualité à tous types de population :  
joueurs de tennis, résidents, touristes"*



## 🌟 Concept

**Bar et restaurant** : un seul et unique gestionnaire, avec une salle vue mer et une terrasse totalement réaménagée pour sublimer le site.

**Restauration de qualité** : type brasserie, avec un menu "sportif" mais également des plats plus élaborés.

**Accessible à tous** : ouvert à tous les types de public.

## 🌟 Organisation bar - restaurant

**Ouverture restaurant et bar** : celle-ci ne pourra raisonnablement se faire avant juin 2023 au vu de l'importance des travaux. Envisager une date d'ouverture plus précoce serait pure spéculation.

**Aménagement** : un **espace intérieur de 200 m<sup>2</sup>** accompagné d'une **terrasse de 70 m<sup>2</sup>**, ainsi qu'une **cuisine au sous-sol** pourvue de locaux techniques (vestiaires du personnel...) aménagée avec monte-charge pour les plats.

Aussi, **en période estivale un bar d'été** sera installé en extérieur (en contre-bas derrière le court central) pour profiter d'une vue exceptionnelle sur la mer. Le matériel de cuisine et le mobilier de salle seront à la charge du professionnel.

**Accueil et accès indépendant** à l'espace restauration. Fonctionnement indépendant du reste du complexe permettant une ouverture hors des horaires du club du Garden Tennis.

## 🌟 Animations

**Soirées à thème** : à destination des joueurs mais aussi ouvert au public permettant l'animation du site du Garden Tennis.

**Mariages, séminaires, lancements de produits.**

**Participation aux événements de la ville de Royan** : Un Violon sur la Ville ...

## 🌟 Sous-location

L'activité de restauration sera confiée à David Zenouda, dans le **cadre d'un contrat de sous-location**. Ce dernier est déjà gestionnaire de plusieurs restaurants sur Paris, dont un situé dans un club de tennis, et du restaurant Odil sur Royan, pour une redevance mensuelle de 2000€ HT. Les travaux de réhabilitation de la partie restaurant seront à la charge de Mr Zenouda.

Un service bar sera ouvert à tout public, sans nécessité d'être adhérent au Garden.

## ACTIVITÉ ÉVÉNEMENTIEL/RÉCEPTIF

### • SALLES DE RÉUNIONS ET DE SÉMINAIRES

*"Ouvrir les installations du Garden Tennis aux entreprises "*



**Mise en place d'un espace modulable de réunions** à disposition des entreprises dans un cadre unique :

- **2 salles de séminaire** : permettant de recevoir les réunions d'entreprise, associatives, conférences... Des salles avec tout le matériel nécessaire pour accueillir les collaborateurs et bénéficier d'un service tout inclus.
- **Espace modulable** : plusieurs salles de réunion modulables (de 25 à 90 m<sup>2</sup>) permettant d'accueillir différentes tailles de groupes.

**Gestion** : location forfaitaire de quelques heures à plusieurs jours. Plusieurs formules : de la location simple à une location tout inclus (salle de séminaire + offre de restauration + courts de tennis).

### • ESPACE MULTIMODAL DE LA ROTONDE

*"Faire cohabiter les activités au sein d'un complexe unique"*



Grand espace de **90 m<sup>2</sup>**. La Rotonde exploitera tout son potentiel en devenant **un espace modulable et multimodal** où plusieurs activités pourront cohabiter permettant ainsi une plus-value du site du Garden.

- **Expositions culturelles et/ou de conférences.**
- **Salle de jeux** : un univers pour les pré-ados et ados avec baby-foot, billard...
- **Extension du restaurant selon les événements** : un agrandissement du restaurant pour les mariages, événements.
- **Transformation en salle de séminaire en fonction des besoins** : permettant une augmentation de la capacité des groupes accueillis.

La Rotonde permettra d'accueillir chaque projet dans **un espace sur-mesure.**

## • ÉVÉNEMENTIEL

*"Faire rayonner le Garden Tennis et plus globalement la ville de Royan à travers des événements engagés et de qualité"*

### NOS PROPOSITIONS D'ÉVÉNEMENTS TENNISTIQUE

- Reprise de la gestion de l'Open ITF Vétérans
- Organisation d'un 15.000\$/25.000\$ Masculin ou d'un tournoi ATP 50 Masculin d'ici 2025.  
Contacts établis avec François Pareau (Responsable des épreuves professionnelles à la FFT) ainsi que Joanna Langhorne (Directrice des Challengers ATP)
- Proposition d'organisation du Championnat de France Tennis en fauteuil au Garden Tennis à l'horizon 2024.
- Proposition d'accueil de la Coupe de Galea, Championnats d'Europe juniors en partenariat avec la Ligue de tennis de Nouvelle-Aquitaine.
- Maintien de l'accueil de la Copa del Sol en partenariat avec la Ligue de tennis de Nouvelle-Aquitaine.
- Rapprochement avec la Fédération Française de Tennis pour accueillir les Championnats de France amenés à être délocalisés.



Tous nos événements seront labélisés par le CNOSF pour leurs engagements environnementaux

Label "Développement Durable, le sport s'engage".

### Suppression du CNGT

L'organisation d'un tournoi ATP entrainera la suppression du tournoi CNGT mais un tournoi du "Centenaire" sera maintenu en août.

### LIEU D'ACCUEIL D'ÉVÉNEMENTS ÉPHÉMÈRES

Profiter du cadre exceptionnel du Garden Tennis comme **lieu d'accueil inédit pour des événements éphémères**, développer le **co-branding**.

Lancement de produits pour les marques de l'uxe, mariages, pop-up stores...



## ACTIVITÉ HÉBERGEMENT

Les installations du Garden Tennis avec 8 chambres au premier étage, permettront la création de nouvelles offres qui pourront s'adresser à différentes cibles.

### • STAGES DE TENNIS AVEC HÉBERGEMENT

#### *"Faire revenir les jeunes compétiteurs au Garden Tennis "*

Pour de jeunes compétiteurs désireux de se perfectionner et de bénéficier des meilleures conditions. Le Garden reprendra une place considérable dans le pôle compétition.

Ce stage est un programme personnalisé d'entraînements et de compétitions, il est proposé durant une ou deux semaines intégrant la participation à 2 ou 4 tournois jeunes homologués par la FFT. L'atout de ce stage est un accompagnement individualisé. L'équipe encadrante est présente 24h/24h, composée d'enseignants professionnels qualifiés.

**Gestion** : hébergement de qualité au sein même du Garden Tennis avec une capacité de 16 places suite à la rénovation complète des chambres. Restauration sur place.



### • CENTRE DE PRÉPARATION POUR LES SPORTIFS

#### *"Faire du site du Garden Tennis un lieu incontournable du tennis"*

- **Accueillir des équipes évoluant en Championnat de France**  
Ouvrir aux clubs évoluant en Championnat de France par équipes de venir s'entraîner et préparer les matchs par équipes au Garden.
- **S'engager dans la démarche "Centre de préparation des Jeux" et accueillir des délégations olympiques et paralympiques en 2024.**
- **Proposer l'accueil de joueurs de tennis étrangers dans le cadre de sessions d'entraînement d'une semaine.**

## **2** AGENDA ANNUEL D'OUVERTURE

**"Assurer la continuité de service en cohérence des besoins de nos usagers"**

La continuité de service du Garden Tennis se situe sur deux points :

- **Une utilisation à l'année par les adhérents**
- **Une haute saisonnalité du lieu accueillant les touristes**

Par conséquent, l'ouverture du site sera soumise à ces deux critères. Plusieurs périodes peuvent être identifiées :

- **Périodes dites "creuses"** : période hivernale hors vacances scolaires
- **Périodes dites "pleines"** : période estivale et vacances scolaires

Le site du Garden Tennis sera ouvert **363 jours/an**, à l'exception du 25 décembre ainsi que du 1er janvier. Tous les autres jours fériés et différents ponts seront assurés en terme d'ouverture. Le site sera ouvert **7 jours sur 7 toute l'année**.

### **Continuité de service et horaires d'ouverture pour l'activité sportive (tennis, padel, compétitions...)** :

- **Période creuse** : Novembre à mars (hors période de vacances scolaires)  
Ouverture 7 jours sur 7, De 10h à 13h et de 15h30 de 19h30, hormis le dimanche avec une ouverture en matinée. Une permanence jusqu'à 19h30 semble indispensable pour accueillir les adhérents à l'année ainsi que pour les entraînements.
- **Période pleine** : Avril à octobre (hors période de vacances scolaires) :  
Ouverture 7 jours sur 7. De 9h à 19h en continu.
- **Périodes vacances scolaires hors été** (Toussaint/Noël/Hiver/Pâques) :  
Ouverture 7 jours sur 7. De 9h à 20h en continu.
- **Période vacances scolaires été** (juillet/août) : Ouverture 7 jours sur 7.  
De 8h à 21h en continu.

### **Continuité de service et ouverture du restaurant :**

#### **Ouverture annuelle envisagée :**

- **2 services/jour** (midi et soir) en période hivernale avec carte réduite.  
**Concept festif pour les week-ends.**
- **Service en continu midi et soir, en période estivale + ouverture du bar extérieur en contre-bas du court central (juin/juillet/août).**
- **Bar en continu tout au long de l'année** (avec adaptation aux horaires du Garden Tennis)

# **3** MOYENS HUMAINS AFFECTÉS À L'A.O.T

## *Masse salariale liée à la partie Garden Tennis*

Dans le but d'assurer la continuité de service, **5 postes en CDI seront créés à l'année** auxquels viendront s'ajouter **5 postes en saison estivale**. Au-delà de la création de postes, des salariés de la société Tennis Sports et Loisirs seront détachés sur le site du Garden Tennis.

### **Yann Maitre : gérant**

**Expérience** : gestionnaire de clubs de tennis depuis 2007 (date de création de l'entreprise). Gestionnaire de 4 clubs de tennis en 2022 : Ile de Ré (2 clubs), Saint-Palais-sur-Mer (1 club), Les Contamines-Montjoie (1 club).

Gestion du club de tennis de Quiberon par bail emphytéotique de 2009 jusqu'au rachat de la Mairie de Quiberon du club en 2016.

**50 jours-hommes/an.**

### **Liste du personnel à l'année Garden Tennis :**

#### ▪ Personnel déjà salarié :

**Diane Deryan** : Coordinatrice des sites, responsable secteur Royannais. Diane Deryan, technicienne de groupe 5 selon la Convention Collective Nationale du Sport travaillant actuellement sur le tennis de Saint-Palais sur Mer évoluera vers la responsabilité des sites du Pays Royannais.

**170 jours-homme/an.**

**Lucile Gousseaud** : communication et événementiel. Technicienne de groupe 5 selon la Convention Collective Nationale du Sport employée par la société délégataire. Temps plein au sein de la société Tennis Sports et Loisirs, détachée sur les missions de communication et d'événementiel sur le Garden Tennis.

**25 jours-homme/an.**

#### ▪ Recrutement à l'année :

**2 Agents d'accueil (H/F)** : employés de groupe 1 selon la Convention Collective Nationale du sport. Temps plein, CDI.

**1 agent d'entretien (H/F)** : employé de groupe 1 selon la Convention Collective Nationale du sport. Temps plein, CDI.

**2 enseignants de tennis (H/F)** : Qualification Brevet d'Etat. Temps plein en CDI. Salariés de la société Tennis Sports et Loisirs, assurent les cours collectifs adultes, les leçons individuelles et les stages de tennis. Les enseignants seront formés pour assurer l'activité padel. Détachés pour le compte de l'association ROC Garden Tennis pour les missions d'école de tennis.

### **Recrutement en saison estivale (juillet et août) :**

**2 enseignants de tennis (H/F) :** Brevet d'Etat. Salariés temps plein en CDD. Assurent les stages de tennis (enfants et adultes) et les leçons individuelles.

**3 agents d'accueil (H/F) :** employés de groupe 1 selon la Convention Collective Nationale du sport. Temps plein en CDD.

### *Masse salariale liée à la restauration*

La partie restauration recrutera un ensemble de **8 personnes à l'année** pour assurer une ouverture annuelle. Cette équipe sera renforcée sur une période estivale de 3 mois (juin/juillet/août) par **6 personnes** pour assurer les services midi et soir.

**David Zenouda : Directeur établissement, sous-locataire.**

**Expérience :** Plusieurs restaurants sur Paris dont le Break, situé au sein du club de tennis à Pereire dans le 17ème arrondissement de Paris.

Gestionnaire du restaurant "Odil" en Délégation de Service Public de la Mairie de Royan en 2021.

### **Liste du personnel à l'année liée à la restauration :**

#### **▪ Recrutement à l'année :**

**1 Assistant directeur (H/F) :** Temps plein, CDI.

**1 barman (H/F) :** Temps plein, CDI.

**1 serveur (H/F) :** Temps plein, CDI.

**1 Chef de cuisine :** Temps plein, CDI.

**1 plongeur :** Temps plein, CDI.

**1 Commis :** Temps plein, CDI

**1 agent d'entretien :** temps plein, CDI.

### **Recrutement en saison estivale (juillet et août) :**

**1 barman (H/F) :** temps plein, CDD 3 mois

**2 serveurs (H/F) :** Temps plein, CDD 3 mois

**1 Second de cuisine :** Temps plein, CDD 3 mois.

**1 plongeur :** Temps plein, CDD 3 mois

**1 Commis :** Temps plein, CDD 3 mois.

**Masse salariale annuelle liée à la restauration : 13 personnes**



# 4 PLANS DU PROJET

## • REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DU PROJET

L'Agence d'Architecture Laurent Geoffroy a réalisé une étude de faisabilité ainsi qu'une présentation graphique du projet d'exploitation présenté dans ce dossier.

CF. Dossier d'architecture



## • POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE

La modalité de gestion des déchets, de l'eau, de l'assainissement et toutes initiatives liées à la protection de l'environnement, la réduction maximum des nuisances olfactives et sonores, la gestion de la propreté du site et de ses abords font partie intégrante du projet proposé.

Le société Tennis Sports et Loisirs est **engagée dans une démarche RSE depuis sa création**, notamment dans la protection de l'environnement. Son engagement se traduit notamment dans la labellisation de tous ses évènements de tennis internationaux labellisés par le CNOSF « Développement Durable, le sport s'engage » (label bronze).

L'architecte du projet possède les connaissances et l'expérience nécessaires pour assurer la démarche environnementale de la maîtrise d'œuvre dans la réhabilitation du bâtiment.

- La réhabilitation du bâtiment sera effectuée avec des matériaux de qualité. Ainsi, cela permettra la **réduction des consommations des fluides**.
- Mise en place d'une étude d'impact sonore pour anticiper d'éventuelles nuisances voisinage. Installation d'un limiteur acoustique afin de limiter ces dernières.

Restauration :

- La **mise en place des cuisines, aux normes HACCP, en sous-sol et l'utilisation de matériel hautement performant dans la ventilation d'air** (tourelle d'extraction avec exposition sans retombées) banniront les nuisances olfactives.
- Une **politique de recyclage et de tri sélectif** au sein du restaurant.
- **Favoriser les circuits courts** notamment pour réduire les conditionnements et emballages et bannir le plastique à usage unique.
- L'**installation d'un composteur** pour réduire les déchets des cuisines.
- **Optimisation de la gestion et de la circulation des déchets** via le nouvel aménagement et plan de circulation. (cf. plan cuisine/gestion des déchets)
- **Création d'un local réfrigéré pour les poubelles.**

Site du Garden Tennis :

- Au vu de la surface sur site du Garden Tennis, la gestion de la propreté du site et de ses alentours sera confiée à un **agent d'entretien (H/F) à temps plein sur le site.**
- **Tout le site sera soumis au tri sélectif** par la mise en place de poubelles en bois intégrées au paysage pour **palier à la pollution visuelle.**
- **Utiliser des produits d'entretien bio-dégradables.**

# 5 STRATÉGIE DE COMMUNICATION

*"Etablir une stratégie de communication efficace pour fidéliser la clientèle et capter de nouveaux adhérents et clients"*



Un site internet modernisé avec paiement en ligne et régulièrement mis à jour. Version anglaise.



Développement de la communication par les réseaux sociaux (Facebook, Instagram, Twitter...)



Partenariats avec les sites spécialisés d'activités sportives.



De toutes nouvelles brochures et flyers avec distribution aux points stratégiques.



Création de réseaux partenaires avec des entreprises et commerces locaux.



Création d'une newsletter mensuelle, permettant de garder un lien avec les adhérents et communiquer efficacement.



Un partenariat avec l'Office de tourisme de Royan et Destination Royan Atlantique.



Objectif d'obtention des labels tels Famille Plus, Qualité Tourisme ...



Création de vidéos promotionnelles du Garden mettant en avant les activités du club.



Des tenues pour les salariés permettant une identification et une image de marque professionnelle.



La mise en place d'une banque d'images du club.



Renforcer le lien avec les adhérents en utilisant de nouveaux moyens de communication : Whatsapp



Ramener la compétition de haut niveau au sein du club et faire rayonner le Garden Tennis dans le milieu tennistique



Promouvoir le site par l'événementiel et notamment par l'organisation de compétitions internationales

## **6** COÛT DÉTAILLÉ DU PROJET

Le chiffrage des travaux a été effectué par le cabinet d'architecture. Le budget peut se décomposer comme suit :

### **Réhabilitation totale du bâtiment : 759 375€ HT**

**Dont : 288 900€ HT pour la partie tennis, salles, vestiaires, hébergement, réserves, bureaux, terrasses...**

**et : 470 475€ HT pour le restaurant (salle, aménagement du restaurant, sanitaires, vestiaires personnel, cuisine...)**

À cela, il convient d'ajouter environ 10 000€ HT dans l'investissement de bancs et poubelles en bois, matériel informatique, mobilier hébergement...

### **Soit un budget total pour la Société TSL de : 299 900€ HT**

Le restaurateur prendra à sa charge le budget de réhabilitation de la partie restauration et s'acquittera d'une redevance mensuelle de 2000€ HT.

À cela s'ajoute les frais d'équipement de la cuisine ainsi que des différents espaces du restaurant (salle intérieure, terrasse...) :

- 38 387€ HT pour l'équipement de la cuisine
- 10 000€ HT de petits équipements,
- Environ 50 000€ HT pour l'aménagement intérieur, de la terrasse ainsi que tout le matériel informatique.

### **Soit un budget total pour le restaurateur de 569 000 € HT**

#### **• CALENDRIER DE MISE EN PLACE**

Les travaux du Garden Tennis débuteront dès septembre 2022 pour une fin de travaux envisagés pour juin 2023, sous réserve du changement des huisseries par la mairie.

L'ouverture du restaurant ne pourra raisonnablement se faire avant juin 2023 au vu de l'importance des travaux. Envisager une date d'ouverture plus précoce serait pure spéculation.

#### **• REDEVANCE / JUSTIFICATION DE LA DURÉE DEMANDÉE**

Le montant conséquent des investissements, ajouté à la nécessité de recourir à l'emprunt, doublé d'une prévision de retour à l'équilibre financier, et de la non-rémunération du gérant avant 2026 (cf. Pièce 3) nécessitent donc **une AOT d'une durée de 35 ans.**

De plus, les bâtiments publics nécessitent des travaux d'entretien réguliers qui viendront impacter la rentabilité à moyen et long terme.

La redevance fixe est proposée à hauteur de **9000€ HT/an**, celle de la licence IV à 1000€HT/an.

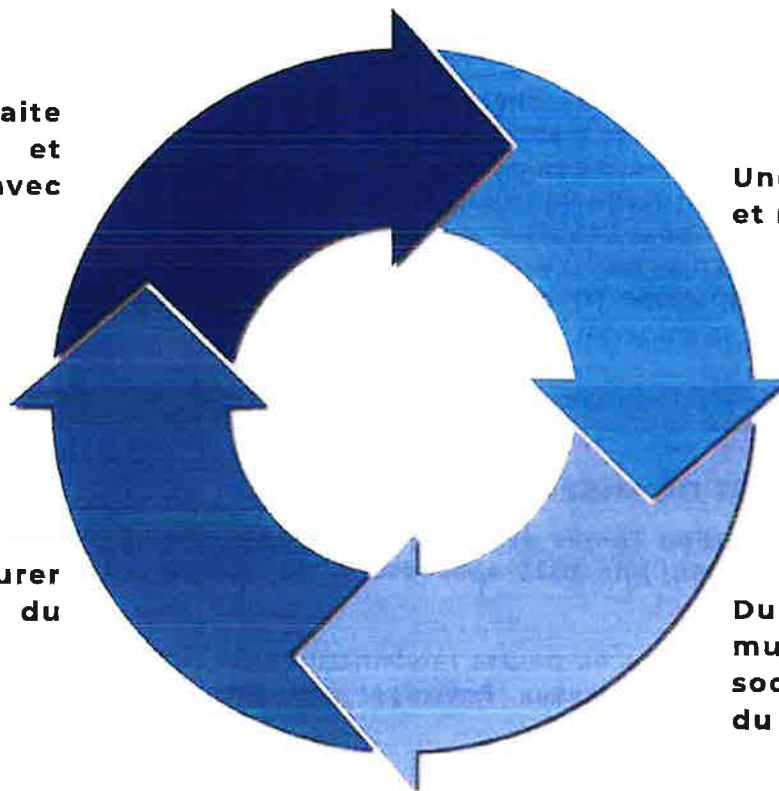
A cela s'ajoute **une part variable de 5% sur la part de CA déclenchée à partir d'un seuil de 250 000€ HT.**

# ATOUTS DE NOTRE PROJET

**Une structure forte de plus de  
15 ans d'expérience en  
gestion de club de tennis.**

**Une parfaite  
connaissance et  
collaboration avec  
les collectivités.**

**Une offre cohérente  
et réaliste.**



**Capacité à assurer  
la continuité du  
service public.**

**Du personnel  
mutualisé de la  
société s'ajoutant à  
du personnel dédié.**

**Rigueur et professionnalisme.**



## CONTACT



### YANN MAITRE GÉRANT


*"Avec ce projet, le Garden redeviendra un complexe tennistique majeur et reconnu en France, associé à un panel d'activités nouvelles. Nous vous apportons sérieux, compétence et savoir-faire, tout en étant réalistes sur la situation actuelle ainsi que le travail à réaliser"*


#### TENNIS SPORTS & LOISIRS

##### Siège social

21 Avenue d'Antioche  
17670 LA COUARDE-SUR-MER

SARL au capital de 8 000€  
RCS La Rochelle : 328023965

 +33 (0)5 46 43 33 15

 +33 (0)6 14 27 53 56

 [yannmaitre@tsl-tennis.fr](mailto:yannmaitre@tsl-tennis.fr)

 [www.tsl-tennis.fr](http://www.tsl-tennis.fr)







**BILAN ESTIMATIF**

**APD**

**PROjet**  
GARDEN TENNIS  
17200 ROYAN

Montant des travaux du projet en euros TTC

**RDC**

Lot	Montant HT	TVA 20%	Montant TTC
Site polystyrolé 33 m2	-	-	-
Restaurant Bar	-	-	-
Espace technique	-	-	-
Pali	11 000,00 €	2 200,00 €	13 200,00 €
Banquette	22 000,00 €	4 400,00 €	26 400,00 €
Escaliers	25 000,00 €	5 000,00 €	30 000,00 €
HR/Club	13 800,00 €	2 760,00 €	16 560,00 €
Club	35 000,00 €	7 000,00 €	42 000,00 €
<b>Montant total des Travaux RDC</b>	<b>137 800,00 €</b>	<b>27 560,00 €</b>	<b>165 360,00 €</b>

**R+1**

Lot	Montant HT	TVA 20%	Montant TTC
Salles de réception	18 000,00 €	3 600,00 €	21 600,00 €
Courtoise	2 000,00 €	400,00 €	2 400,00 €
Salles médicales	3 000,00 €	600,00 €	3 600,00 €
Escaliers	3 000,00 €	600,00 €	3 600,00 €
<b>Montant total des Travaux R+1</b>	<b>26 000,00 €</b>	<b>5 200,00 €</b>	<b>31 200,00 €</b>

**R+2**

Lot	Montant HT	TVA 20%	Montant TTC
Cuisine	30 000,00 €	6 000,00 €	36 000,00 €
Verres techniques	2 000,00 €	400,00 €	2 400,00 €
Matériaux personnalisés restaurant	-	-	-
Escaliers personnalisés restaurant	-	-	-
<b>Montant total des Travaux R+2</b>	<b>32 000,00 €</b>	<b>6 400,00 €</b>	<b>38 400,00 €</b>

**Estimeurs**

Lot	Montant HT	TVA 20%	Montant TTC
Verres, terrasses	55 000,00 €	11 000,00 €	66 000,00 €
<b>Montant total Estimeurs</b>	<b>55 000,00 €</b>	<b>11 000,00 €</b>	<b>66 000,00 €</b>
<b>MONTANT TOTAL DES TRAVAUX</b>	<b>285 800,00 €</b>	<b>57 160,00 €</b>	<b>342 960,00 €</b>

**Frais Annexes**

Lot	Montant HT	TVA 20%	Montant TTC
Honoraires agence d'architecture (10% du montant HT total des travaux)	25 000,00 €	5 000,00 €	30 000,00 €
Honoraires bureau d'étude structure et fluidité	3 000,00 €	600,00 €	3 600,00 €
Bureau de contrôle et PPS (1% du montant HT total des travaux)	2 500,00 €	500,00 €	3 000,00 €
<b>Montant total des Frais Annexes</b>	<b>30 500,00 €</b>	<b>6 100,00 €</b>	<b>36 600,00 €</b>
<b>Montant total des Coprations</b>	<b>285 800,00 €</b>	<b>57 160,00 €</b>	<b>342 960,00 €</b>

**BILAN ESTIMATIF**

**APD**

**PROjet**  
GARDEN TENNIS  
17200 ROYAN

Montant des travaux du projet en euros TTC

**RDC**

Lot	Montant HT	TVA 20%	Montant TTC
Site polystyrolé 33 m2	35 000,00 €	7 000,00 €	42 000,00 €
Restaurant Bar	18 000,00 €	3 600,00 €	21 600,00 €
Espace technique	2 000,00 €	400,00 €	2 400,00 €
Pali	-	-	-
Banquette	-	-	-
Escaliers	-	-	-
HR/Club	-	-	-
Club	-	-	-
<b>Montant total des Travaux RDC</b>	<b>55 000,00 €</b>	<b>11 000,00 €</b>	<b>66 000,00 €</b>

**R+1**

Lot	Montant HT	TVA 20%	Montant TTC
Salles de réception	35 000,00 €	7 000,00 €	42 000,00 €
Courtoise	-	-	-
Salles médicales	-	-	-
Escaliers	-	-	-
<b>Montant total des Travaux R+1</b>	<b>35 000,00 €</b>	<b>7 000,00 €</b>	<b>42 000,00 €</b>

**R+2**

Lot	Montant HT	TVA 20%	Montant TTC
Cuisine	17 200,00 €	3 440,00 €	20 640,00 €
Verres techniques	-	-	-
Matériaux personnalisés restaurant	12 000,00 €	2 400,00 €	14 400,00 €
Escaliers personnalisés restaurant	3 000,00 €	600,00 €	3 600,00 €
<b>Montant total des Travaux R+2</b>	<b>32 200,00 €</b>	<b>6 440,00 €</b>	<b>38 640,00 €</b>

**Estimeurs**

Lot	Montant HT	TVA 20%	Montant TTC
Verres, terrasses	-	-	-
<b>Montant total Estimeurs</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>MONTANT TOTAL DES TRAVAUX</b>	<b>122 200,00 €</b>	<b>24 440,00 €</b>	<b>146 640,00 €</b>

**Frais Annexes**

Lot	Montant HT	TVA 20%	Montant TTC
Honoraires agence d'architecture (10% du montant HT total des travaux)	41 200,00 €	8 240,00 €	49 440,00 €
Honoraires bureau d'étude structure et fluidité	5 720,00 €	1 144,00 €	6 864,00 €
Bureau de contrôle et PPS (1% du montant HT total des travaux)	4 120,00 €	824,00 €	4 944,00 €
<b>Montant total des Frais Annexes</b>	<b>51 040,00 €</b>	<b>10 208,00 €</b>	<b>61 248,00 €</b>
<b>Montant total des Coprations</b>	<b>122 200,00 €</b>	<b>24 440,00 €</b>	<b>146 640,00 €</b>



Prévisionnel Garden Royan Année 2022			
Charges		Produits	
	Montant (€) Prévisionnel		Montant (€) Prévisionnel
<b>60 Achats</b>		<b>70 Ventes</b>	
EDF	3 000,00 €	Location court tennis	5 000,00 €
Eau	1 500,00 €	Stages tennis	10 000,00 €
Fournitures et équipement	1 000,00 €	Adhésions	40 000,00 €
Achat de marchandises	2 500,00 €	Sous-location restaurant	
<b>61 Services externes</b>		Boutique	3 000,00 €
Sous-traitance	3 000,00 €	Location de salles	- €
Assurances	700,00 €	Partenariat	- €
Entrtiation réparations	2 000,00 €	Tournois	1 000,00 €
Divers	2 000,00 €	Eclairage	1 000,00 €
Redevance TSL	- €	Hébergement	1 000,00 €
<b>62 Autres charges externes</b>		Leçons individuelles	
Honoraires	1 000,00 €	Padel	
Déplacements	400,00 €	<b>Partenariat</b>	
Téléphone	800,00 €	Subventions publiques touristes ATP	
Services bancaires	1 000,00 €	Sponsors privés touristes ATP	
Frais touristes ATP	2 000,00 €	<b>Maître</b>	
Communication		<b>74</b>	
<b>63 Impôts, taxes et versements assimilés</b>		Autres produits de gestion courante	
CPE, CET	€	Collations	
<b>64 Salaire et traitement</b>		Collectes	
Rémunérations	37 000,00 €	<b>75</b>	
Charges	7 000,00 €	Produits financiers	
<b>65 Autres charges de gestion courante</b>		<b>76</b>	
Redevances fixe	- €		
Redevance variable			
Charges financières	1 600,00 €		
Intérêts sur emprunt			
Charges exceptionnelles			
<b>68 Dotations aux amortissements rénovation</b>			
200 000 € / 15 ans / 4 mois	5 000,00 €		
<b>Total des charges</b>		<b>Total des produits</b>	
<b>Résultat - Solde créditeur (Excédent)</b>	<b>71 500,00 €</b>	<b>Résultat - Solde débiteur (Déficit)</b>	<b>61 000,00 €</b>

**COMMENTAIRES**

Dépenses

Recettes

Fluides calculés sur 4 mois

Calcul des recettes sur un exercice de 4 mois  
Reprise des recettes des bilans de l'association ramené en HT

quota-part de la personne en charge de la personne  
responsable du Pays Royannais

organisation de tournois vacances de Toussaint et de Noël

Masse salariale calculée sur 4 mois selon dossier d'offre

Pas de redevance en 2022  
franchise redevance variable année 1 et 2



Prévisionnel Garden Royan Année 2023			
Charges		Produits	
Montant (€)	Prévisionnel	Montant (€)	Prévisionnel
60 Achats	5 000,00 €	70 Ventes	40 000,00 €
EDF	5 000,00 €	Location court terme	40 000,00 €
Eau	4 000,00 €	Stages tenis	42 000,00 €
Fournitures et équipement	11 000,00 €	Adhésions	12 000,00 €
Achat de marchandises		Sous-location restaurant	20 000,00 €
61 Services externes	10 000,00 €	Boutique	5 000,00 €
Sous-traitance	5 000,00 €	Location de salles	5 000,00 €
Assurances	- €	Partenariat	15 000,00 €
Emballés réparations	- €	Tournois	2 000,00 €
Divers	5 000,00 €	Eclairage	3 000,00 €
Redevance TSL	- €	Hébergement	15 000,00 €
62 Autres charges externes	5 000,00 €	Lapins individuelles	10 000,00 €
Honoraires	1 000,00 €	Pedal	
Déplacements	1 000,00 €	74 Partenariat	
Téléphone	3 000,00 €	Subventions publiques bureau ATP	
Services bancaires	1 000,00 €	Sponsors privés bureau ATP	
Frais bureau ATP		75 Autres produits de gestion courante	
Communication	5 000,00 €	Collations	
63 Impôts, taxes et versements assimilés	5 000,00 €	Collages	
CFE, CET		78 Produits financiers	
64 Salaire et traitement	110 000,00 €		
Rémunérations	22 000,00 €		
Charges			
65 Autres charges de gestion courante	10 000,00 €		
Redevance fon			
66 Redevance variable	5 000,00 €		
Charges financières			
Intérêts sur emprunt			
67 Charges exceptionnelles			
68 Dotations sur amortissements renouvelon	15 000,00 €		
200 000 € / 15 ans			
<b>Total des charges</b>	<b>227 000,00 €</b>	<b>Total des produits</b>	<b>209 000,00 €</b>
<b>Résultat - Solde créditeur (Excédent)</b>		<b>Résultat - Solde débiteur (Déficit)</b>	

COMMENTAIRES

**Depenses**

Une part des fluides sera à la charge du restaurant

Remplacement filets, bancs...

Achat de marchandises pour boutiques...

Location du restaurant 2000€HT/mois lié au montant de l'investissement à effectuer par le restaurateur

base 6 mois - démarrage restaurant 1er juillet

Location boutiques, salles administratives, maréages...

Divers = mobilier, matériel informatique, caisse enregistreuse... mobilier hébergement

base 300 leçons individuelles/ann

base 300 locations/ann

Masse salariale calculée selon dossier d'offre

Redevance fon de 9000€ HT

Redevance fonco IV fon de 1000€ HT

Emprunt travaux sur 15 ans

**Recettes**



Prévisionnel Garden Royan Année 2024			
Charges		Produits	
	Montant (€) Prévisionnel		Montant (€) Prévisionnel
80 Achats	10 000,00 €	70 Ventes	41 500,00 €
EDF	8 000,00 €	Location court terme	43 000,00 €
Eau	4 500,00 €	Stages tenis	24 000,00 €
Fournitures et équipement	13 000,00 €	Adhésions	22 000,00 €
Achat de marchandises	10 000,00 €	Sous-location restaurant	8 000,00 €
Services extérieurs	5 500,00 €	Boutique	6 000,00 €
Sous-traitance	- €	Location de salles	16 000,00 €
Assurances	7 000,00 €	Préfabricat	2 000,00 €
Entretien réparations	- €	Tournois	4 000,00 €
Divers	- €	Eclairage	16 000,00 €
82 Autres charges externes	7 000,00 €	Hébergement	12 000,00 €
Honoraires	1 500,00 €	Lapins individuelles	
Dépassements	3 000,00 €	Padel	
Téléphone	1 000,00 €		
Services bancaires		74 Paternajist	
Frais tourist ATP		Subventions publiques touristes ATP	
Communication	6 000,00 €	Sponsors privés touristes ATP	
83 Impôts, taxes et versements assimilés	7 000,00 €		
CFE, DET		75 Autres produits de gestion courante	
64 Salaire et traitement	115 000,00 €	Collectes	
Rémunérations	23 000,00 €	76 Produits financiers	
Charges			
65 Autres charges de gestion courante	10 000,00 €		
Redevance fixe			
Redevance variable			
66 Charges financières	4 000,00 €		
Intérêts sur emprunt			
67 Charges exceptionnelles			
68 Dotations aux amortissements rénovation	15 000,00 €		
200 000 € / 15 ans			
<b>Total des charges</b>	<b>250 500,00 €</b>	<b>Total des produits</b>	<b>237 500,00 €</b>
<b>Résultat - Soit créditeur (Excédent)</b>		<b>Résultat - Soit débiteur (Déficit)</b>	
<b>Total des charges</b>		<b>Total des produits</b>	

COMMENTAIRES

Dépenses

Recettes

Augmentation des recettes sur prévisions +3%

Remplacement petit équipement

Part de redevance variable = 5% au-delà d'un CA de 250K€ HT sur la tranche supérieure au seuil de déclenchement

La calcul de la part variable ne doit pas intégrer la subvention pour le tourist ATP





Prévisionnel Garden Royan Année 2025			
Charges		Produits	
	Montant (€) Prévisionnel		Montant (€) Prévisionnel
60 Achats	11 000,00 €	70 Ventes	43 000,00 €
EDF	9 000,00 €	Location court tennis	45 000,00 €
Eau	5 000,00 €	Stages tennis	44 000,00 €
Fournitures et équipement	13 500,00 €	Achats	24 000,00 €
Achat de marchandises	12 000,00 €	Sous-location restaurant	25 000,00 €
Services externes	6 000,00 €	Boutique	20 000,00 €
61 Services externes	2 000,00 €	Location de salles	7 500,00 €
Assurances	6 000,00 €	Partenariat	17 000,00 €
Entretien réparations	- €	Tournois	3 000,00 €
Divers	- €	Eclairage	5 000,00 €
62 Redevance TSL	7 500,00 €	Hébergement	17 000,00 €
Autres charges externes	2 000,00 €	Leçons individuelles	15 000,00 €
Honoraires	3 000,00 €	Partiel	
Déplacements	3 000,00 €		
Téléphone	1 000,00 €	74 <b>Partenariat</b>	
Services bancaires	100 000,00 €	Subventions publiques (tournoi ATP)	50 000,00 €
Frais tournoi ATP	7 000,00 €	Sponsors privés (tournoi ATP)	50 000,00 €
Communication	7 500,00 €		
63 Impôts, taxes et versements assimilés		75 <b>Autres produits de gestion courante</b>	
CFE, CET		Cotisations	
64 Salaire et traitement		Collectes	
Rémunérations		66 <b>Produits financiers</b>	
Charges		Redevance fixe	
65 Autres charges de gestion courante		Redevance variable	
Charges		Charges financières	
66 Redevance fixe		Intérêt sur emprunt	
Redevance variable		Charges exceptionnelles	
Charges financières			
67 Intérêt sur emprunt			
Charges exceptionnelles			
68 Dotations aux amortissements rénovation			
200 000 € / 15 ans			
<b>Total des charges</b>	<b>366 300,00 €</b>	<b>Total des produits</b>	<b>365 500,00 €</b>
<b>Résultat - Soit excédent (Excédent)</b>		<b>Résultat - Soit déficit (Déficit)</b>	
<b>Total des charges</b>		<b>Total des produits</b>	

Augmentation de la location de salles (événements, séminaires, mariages...)  
programme d'entretien

Organisation d'un tournoi ATP projeté sur 2025  
budget global : 100K€ HT

Part de redevance variable = 5% au-delà d'un CA de 250K€ HT  
sur la tranche supérieure au seuil de déclenchement soit en 2025  
15500€\*5% = 775€ HT de redevance variable  
Le calcul de la part variable ne doit pas intégrer  
la subvention pour le tournoi ATP



# Prévisionnel Garden Royan Année 2026

<b>Charges</b>		<b>Produits</b>	
		Montant (€)	Montant (€)
		Prévisionnel	Prévisionnel
<b>60</b>	<b>Achats</b>		
	EDF	12 000,00 €	45 000,00 €
	Eau	10 000,00 €	50 000,00 €
	Fournitures et équipement	5 000,00 €	46 000,00 €
	Achat de marchandises	14 000,00 €	24 000,00 €
<b>61</b>	<b>Services externes</b>		
	Sous-traitance	13 000,00 €	29 000,00 €
	Assurances	6 500,00 €	22 000,00 €
	Entretien réparations	5 000,00 €	8 000,00 €
	Divers	8 000,00 €	18 000,00 €
	Redevance TSL	10 000,00 €	4 000,00 €
<b>62</b>	<b>Autres charges externes</b>		
	Honoraires	8 000,00 €	6 000,00 €
	Déplacements	2 500,00 €	20 000,00 €
	Téléphone	3 000,00 €	22 000,00 €
	Services bancaires	1 000,00 €	4 000,00 €
	Frais tournoi ATP	100 000,00 €	6 000,00 €
	Communication	7 000,00 €	20 000,00 €
<b>63</b>	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>		
	CFE, CET	8 000,00 €	22 000,00 €
<b>64</b>	<b>Salairé et traitement</b>		
	Rémunérations	125 000,00 €	50 000,00 €
	Charges	25 000,00 €	50 000,00 €
<b>65</b>	<b>Autres charges de gestion courante</b>		
	Redevance fixe	10 000,00 €	
	Redevance variable	2 000,00 €	
<b>66</b>	<b>Charges financières</b>		
	Interêts sur emprunt	4 000,00 €	
<b>67</b>	<b>Charges exceptionnelles</b>		
<b>68</b>	<b>Dotations aux amortissements rénovation</b>		
	200 000 € / 15 ans	15 000,00 €	
	<b>Total des charges</b>	<b>394 000,00 €</b>	
	<b>Total des produits</b>		<b>394 000,00 €</b>
	<b>Résultat - Solde créditeur (Excédent)</b>		<b>Résultat - Solde débiteur (Déficit)</b>
	<b>Total des charges</b>		<b>Total des produits</b>

