
ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

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

N° 23.087

L'an deux mille vingt-trois, le 25 mai, 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 17 mai 2023

DATE D'AFFICHAGE

Le 17 mai 2023

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Nadine DAVID, Mme Dominique BERGEROT, M. Jean-Michel DENIS, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, adjoints.

M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Christine DELPECH-SOULET, Mme Céline DROUILLARD, M. Julien DURESSAY, 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, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, Mme Marie-Pierre QUENTIN, M. Raynald RIMBAULT, M. Thierry ROGISTER, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

M. Gilbert LOUX représenté par Mme Éliane CIRAUD-LANOUE
Mme Odile CHOLLET représentée par Mme Dominique BERGEROT
Mme Océane FERNANDES représentée par Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE
Mme Madeline TANTIN représentée par M. Didier SIMONNET
M. Philippe CUSSAC représenté par M. Patrick MARENGO
M. Christophe PLASSARD représenté par M. Thomas LAFARIE

ÉTAIT ABSENTE-EXCUSÉE : Mme Marie-Claire SEURAT

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 32

M. Raynald RIMBAULT a été élu secrétaire de séance.

OBJET : CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS RELATIVE AU GARDEN TENNIS DE ROYAN -
CONVENTION DE SOUS-LOCATION

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : 6 abstentions

UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Par délibération n° DCM 22.042 en date du 27 avril 2022, le Conseil Municipal a approuvé la convention d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels à intervenir avec la SARL TENNIS SPORTS ET LOISIRS (TSL), sur le site du GARDEN TENNIS de ROYAN.

La Société TSL devait, au titre de ses obligations, assurer l'exploitation d'un service de restauration sur site.

Or compte tenu du contexte économique, le sous-traitant devant exploiter le restaurant s'est retiré, modifiant ainsi le projet initialement présenté par la Société TSL.

La Société TSL, en l'attente de trouver un nouvel exploitant, a proposé à la Ville de créer une société afin d'assurer l'exploitation d'un service de restauration sur le site, sous la forme d'un Food Truck.

La Ville a souhaité que soit prévu un protocole au terme duquel un bilan de l'exploitation de ce Food truck soit réalisé tous les 5 ans.

Conformément aux termes de l'autorisation, il appartient au Conseil Municipal d'approuver la convention de sous-location à intervenir entre la Société TSL et la Société nouvellement créée : GLYM, ainsi que l'avenant au audit sous-traité intégrant le protocole de suivi.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver la convention de sous-location à intervenir entre la Société TSL et la Société GLYM ainsi que son avenant 1, ainsi que le protocole de suivi à intervenir entre la ville de royan et TSL, et d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à le signer.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu la Convention d'occupation temporaire du domaine public (DCM 22.042),
- Vu le projet de convention de sous-location, et son avenant 1,
- Vu le projet de protocole de suivi de l'exploitation du Food truck,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- D'approuver la convention de sous-location à intervenir entre la Société TSL et la Société GLYM, afin d'assurer l'exploitation d'un service de restauration sur le site, sous la forme d'un Food Truck, ainsi que l'avenant 1 à la convention intégrant les modalités de suivi du Food truck,
- D'approuver le protocole à intervenir entre la Société TSL et la Ville de royan concernant le suivi d'exploitation du food truck,

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20230525-DCM23-087-DE
Date de télétransmission : 30/05/2023
Date de réception préfecture : 30/05/2023

- D'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à signer la convention de sous-location.

Fait et délibéré les jour, mois, et an susdits,
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Patrick MARENCO

Le secrétaire de séance,



Raynald RIMBAULT

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023**CONVENTION DE SOUS-LOCATION****ENTRE LES SOUSSIGNÉES :**

- La **Société GARDEN ROYAN**, société par actions simplifiées au capital de 10.000 euros, dont le siège social est 4, allée des rochers – 17200 ROYAN, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Saintes sous le numéro unique d'identification 915 032 585, représentée par Monsieur Yann Maître dûment habilité à l'effet des présentes,

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

D'UNE PART,**ET**

- La **Société GLYM**, en cours de constitution, société par action simplifiée au capital de 1000 euros euros, dont le siège social est 4 allée des Rochers – 17200 Royan représentée à la signature des présentes par ses associés à savoir :

-Monsieur Laurent GEOFFROY, né le 1^{er} février 1970 à Rochefort, Architecte, domicilié 18 rue de la Paix – 17200 ROYAN agissant tant en son nom personnel qu'au nom et pour le compte de la société GLYM en cours de constitution,

-Monsieur Yann Maître représentant la Société GARDEN ROYAN, Société par actions simplifiées au capital de 10.000 euros, dont le siège social est 4, allée des rochers – 17200 ROYAN, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Saintes sous le numéro unique d'identification 915 032 585, agissant tant en au nom de la SAS GARDEN ROYAN qu'au nom et pour le compte de la société GLYM en cours de constitution.

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

D'AUTRE PART,**IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :**

1. 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 1^{er} juin 2022, pour une durée de 25 ans 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, l'AOT est annexée 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.

DS
SGR

DS
MLG

DS
YM

2. Par l'AOT conclue le 1^{er} juin 2022, la Mairie de ROYAN a autorisé le Locataire Principal à consentir une sous-location au Sous -Locataire.
3. 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.
4. 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, la Société GARDEN ROYAN, en tant que Locataire Principal, sous-loue à la Société GLYM, qui l'accepte en tant que Sous-Locataire, les locaux affectés à l'Activité d'une guinguette dont le nom commercial est « Guinguette ROYAN » limitativement autorisée à de la restauration froide de plein air, dans un food truck, de type planche, tapas, huîtres comprenant la mise à disposition de la licence 4 détenue par Monsieur Maître représentant de la Société GARDEN ROYAN, dans les conditions limitatives fixées dans le Préambule :

- Le plateau existant considéré nu comprenant un jardin haut de 483,62m², un jardin bas de 673,98m² et une terrasse haute de 21,88m² situé à proximité du terrain du court central de tennis et de la terrasse GARDEN Tennis (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 est informé qu'une convention de sous-locations sera conclue avec un restaurateur pour l'activité de restauration sur le site du GARDEN ROYAN et s'engage par là même à ne pas développer d'activité entrant en concurrence avec le menu développé par ce restaurateur. A défaut, la convention de sous location sera résiliée immédiatement sans indemnité ni préavis.

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 Mairie de ROYAN 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 de la date de la signature de l'Acte pour une période du 15 septembre au 15 juin de chaque année de 9 heures du matin à 1 heure du matin pour la durée de l'AOT, soit jusqu'au 1^{er} septembre 2047, sans faculté pour l'une ou l'autre Partie d'y mettre fin avant l'arrivée du terme sauf dans les conditions mentionnées infra ou en cas application de la clause résolutoire prévue à l'article 18 ci-dessous.

A l'arrivée du terme 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 accusé de réception, la convention de sous location prendra fin automatiquement. De ce fait, le Sous-locataire renonce expressément à toute action ou droit direct éventuel contre la Mairie de Royan et le Locataire Principal en raison du non renouvellement de la présente sous-location au terme de l'AOT.

DS
SGR

DS
MLG

DS
YM

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 compter de date de la notification de la décision de la Mairie au Locataire Principal, lequel en informera le Sous-Locataire.

Le Sous-Locataire ne pourra former aucun recours ni aucune réclamation à l'encontre du Locataire Principal et/ou de la Mairie de ROYAN en raison d'une résiliation anticipée de la convention de sous-location du fait d'un retrait tiré de l'AOT, et ce quel qu'en soit la cause.

Dans l'hypothèse où la Sous-Location serait résiliée de plein droit par anticipation du fait de la résiliation anticipée du Bail en raison d'une faute du Locataire Principal, le Sous-Locataire pourra réclamer au Locataire Principal l'indemnisation du préjudice correspondant éventuellement subi.

3. **DESTINATION DES LIEUX**

Le Sous-Locataire déclare qu'il utilisera les locaux objet des présentes, à l'exercice de l'Activité de Guinguette limitée à une restauration froide de plein air dans un food truck dans les conditions mentionnées à l'article 1 intitulé « Sous locataion ».

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 oruvre 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 Guinguette avec une restauration froide de plein air dans un food truck 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 lieux loués.

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 Guinguette dans les conditions limitativement fixées en Préambule.

DS
SGR

DS
MLG

DS
YM

4. OCCUPATION - JOUISSANCE

Le Sous-Locataire devra jouir des biens loués raisonnablement suivant leur destination et mettre en valeur la partie Guinguette 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. Le Sous-Locataire devra notamment respecter le décret du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et les articles R1334-30 et R 1334-37 du Code de la Santé Publique. Concernant la sonorisation extérieure, des dérogations individuelles et ponctuelles doivent être accordées par le service de Sécurité Accessibilité Santé Publique et Développement Durable qui seront communiquées au Locataire Principal.

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.

Les éléments accessoires (porte-menu, chevalet, etc.) devront être mobiles et en matériaux qualitatifs, naturels et durables (bois, ardoise, etc.). Les parasols chauffants sont sous l'entière responsabilité de l'occupant, devront être conformes à la réglementation, et utilisés selon les normes de sécurité en vigueur. Le matériel de terrasse doit être rentré tous les soirs ou attaché au moyen d'un système inviolable. Les parasols avec inscriptions publicitaires sont strictement interdits sur le site.

Seuls sont permis sur la surface mise à disposition, les équipements et installations démontables ou transportables ne présentant aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol et dont l'importance et le coût sont compatibles avec la vocation du GARDEN ROYAN et sa durée d'occupation ; c'est-à-dire des installations qui peuvent être retirées sans avoir à être cassées.

L'activité de la guinguette doit se dérouler en parfaite compatibilité avec les manifestations cérémonies ou autres activités ayant lieu au GARDEN TENNIS DE ROYAN. Le Sous locataire l'occupant dispose du planning des manifestations estivales remis par le Locataire Principal.

Le Sous-Locataire s'engage à tenir l'espace concédé dans un état de propreté permanent, lui et son personnel devant avoir un comportement professionnel de courtoisie envers les publics fréquentant le GARDEN TENNIS de manière à ne pas entacher l'image du site.

Par ailleurs, il s'engage à assurer l'entretien générale des lieux loués y compris l'enlèvement des déchets dues à l'activité dans des conteneurs dont il aura la charge ainsi qu'à assurer l'entretien des sanitaires installés par le Sous Locataire durant les heures d'ouverture mentionnée à l'article 2. En cas de manquement, le Locataire Principal effectuera le nettoyage des lieux loués et le facturera au Sous-Locataire.

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.

Il ne pourra déposer ou laisser séjourner même temporairement dans les parties communes de l'ensemble immobilier ni caisses ni ballots ni marchandises ni objets mobiliers ou autres. Il veillera à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel ou de ses visiteurs. Il déposera ses ordures à l'endroit indiqués à cet effet par le Locataire Principal.

DS
SGR

DS
MLG

DS
UM

Il s'engage à ne pas exposer aux fenêtres et aux murs des lieux loués aucun panneau ou objet de quelque nature que ce soit.

Le stationnement de tout véhicule motorisé est interdit aux abords de la guinguette. Seul l'arrêt de véhicules légers est autorisé, uniquement le temps nécessaire au chargement et au déchargement de marchandises, matériels ou produits nécessaires à l'activité. L'accès aux semi-remorque ou poids-lourds aux abords de la guinguette n'est pas autorisé.

5. DIVISIBILITE DES LOCAUX

Le Locataire Principal et le Sous-Locataire constatent que les locaux objets de l'AOT 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, même avec l'autorisation du Locataire Principal, deviendront à la sortie des lieux, la propriété de la Mairie de ROYAN et ne donneront lieu de la part du Locataire Principal ou de la Mairie de ROYAN 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 de la convention de sous location.

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.

DS
SGR

DS
MLG

DS
YM

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^{er} 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.

DS
SGR

DS
MLG

DS
UM

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

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 la Mairie de ROYAN.

12. LOYER

12.1 La présente sous location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de cinq cent (500) euros HT exigible et payable le 15 de chaque mois par prélèvement bancaire.

12.2 En vue de faciliter le recouvrement des loyers et plus généralement de toutes sommes dues par le Sous-Locataire au Locataire Principal au titre de la convention de sous-location, un RIB sera remis par le Locataire Principal afin de procéder aux virements sur le compte bancaire du Locataire Principal. En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance contractuelle suite au défaut de paiement de la somme exigible à son échéance, le montant des sommes dues portera intérêt moratoire au taux de l'intérêt légal applicable à l'année considérée, majoré de cinquante (50) points de base, et ce, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, le Sous-Locataire étant mis en demeure par le seul effet de la signature des présentes.

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 de la part fixe sera révisé, conformément à l'AOT, comme suit :

Le montant de la part variable fixe, sera révisé chaque année au 1^{er} 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^{er} avril

lo = valeur de l'indice « indice d'ensemble » connu au moment de la signature du contrat.

DS
SGR

DS
MLG

DS
YM

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. CHARGES LOCATIVES

La présente convention de sous-location est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit telles qu'elles résultent des dispositions du Code Civil relatives au louage.

Le Sous Locataire fera son affaire de toutes charges privatives lui incombant telles que ses consommations personnelles de téléphone.

Par dérogation, le chauffage, l'alimentation en eau et électricité étant assurés par le Locataire Principal, le Sous Locataire remboursera à ce dernier un montant forfaitaire déterminé comme suit : chaque fois que cela est possible en fonction de la consommation réelle sur la base d'un compteur divisionnaire. A défaut, la répartition des charges des locaux se fera sur la quote part de la consommation totale dans l'immeuble, calculée au prorata de la surface SDO en m2 occupée par les Locaux par rapport à la surface SDO en m2 totale de l'immeuble.

L'entretien de l'immeuble (comprenant l'ensemble des contrats de maintenance multi technique c'est-à-dire l'ensemble des contrats de maintenance immobilière) et le ménage des parties communes (couloirs), à l'exclusion des locaux à usages privatifs, étant assurés par le Locataire Principal, le Sous-Locataire remboursera à ce dernier une quote part des charges précitées, calculée au prorata de la surface SDO en m2 utilisée par le Sous-Locataire par rapport à la surface SDO en m2 totale de l'immeuble.

16. DÉPÔT DE GARANTIE

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

17. INTERVENTION DE LA MAIRIE DE ROYAN

La convention de sous-location sera transmise à la Mairie de ROYAN par le Locataire Principal aux fins d'autoriser expressément la présente sous-location conformément à l'article 4.2 de l'AOT.

18. 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.

DS
SGR

DS
M/G

DS
YM

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 liée 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.

19. ÉLECTION DE DOMICILE

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

Pour le Locataire Principal :

A l'attention de :	GARDEN ROYAN
Adresse :	

Pour le Sous-Locataire :

A l'attention de :	Monsieur Laurent Geoffroy Monsieur Yann Maître
Adresse :	

20. SIGNATURE ELECTRONIQUE DE LA CONVENTION

Par accord entre les Parties et conformément à l'article 1367 du Code civil, la Convention de Sous Location est signée de manière électronique, par l'intermédiaire du prestataire DocuSign et sur l'interface Closd, procédé qui assure la sécurité et l'intégrité des copies numériques de la convention dans les conditions prévues notamment par les articles 1366 et 1367 du Code Civil, le décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 et le Règlement UE n°910/2014 du 23 juillet 2014. Chacun des Soussignés s'accorde pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent acte par le service précité (la « **Signature Electronique** »).

Les Parties déclarent se satisfaire de ce procédé de signature et de la preuve qu'il apporte quant à l'identité des signataires et à l'intégrité de la Convention de Sous Location. Elles renoncent donc définitivement et irrévocablement à contester la validité et le contenu de ladite convention pour tout motif lié à l'utilisation de ce procédé. Elles reconnaissent également que leurs conseils respectifs n'assument aucune responsabilité quant à l'efficacité de ce procédé de signature, tant au regard de l'identité des signataires que de l'intégrité de la Convention.

Chacun des Soussignés recevant une notification de bonne fin de la Signature Electronique une fois effectuée par tous les Soussignés, cette notification faisant foi des dates et heure de signature par chacun des Soussignés.

Pour ce faire les Parties fournissent à l'acte leur email et leur numéro de téléphone ci-après :

- ✓ Pour la Société GARDEN ROYAN :
 - Numéro de téléphone : 06 14 27 53 56
 - Email : yannmaître@tsl-tennis.fr
- ✓ Pour la Société GLYM :
 - Numéro de téléphone : 06 81 97 70 51
 - Email : laurent.geoffroy@orange.fr

DS
SGR

DS
MLG

DS
YM

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

- Pour la Société GARDEN ROYAN
- Numéro de téléphone : 06 14 27 53 56
- Email : yannmaitre@tsl-tennis.fr

21. FRAIS

Le Sous-Locataire et le Locataire Principal supporteront chacun les frais de leurs conseils respectifs.

22. 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.

Présenté à la Signature
Electronique à compter du [.]

Le Locataire Principal :

16/05/2023

DocuSigned by:

Société GARDEN ROYAN

621B1F6A172A44C...

Le Sous-Locataire :

La Société GLYM, en cours de constitution, représentée par :

Monsieur Laurent GOEFFROY agissant tant en son nom personnel qu'au nom et pour le compte de la SAS GLYM en cours de constitution

16/05/2023

DocuSigned by:

Monsieur Laurent Geoffroy

5D09AC65FD934D7...

16/05/2023

DocuSigned by:

Monsieur Yann Maître

621B1F6A172A44C...

Monsieur Yann Maître agissant tant en qualité de représentant de la société SAS GARDEN ROYAN qu'au nom et pour le compte de la SAS GLYM en cours de constitution.

Liste des Annexes :

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

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20230525-DCM23-087-DE
Date de télétransmission : 30/05/2023
Date de réception préfecture : 30/05/2023

ANNEXE N°1

DS
SGR

DS
MLG

DS
UM



COMMANDE PUBLIQUE
AFFAIRES JURIDIQUES
JY/EG

DCM 22.042

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

Accusé de réception en préfecture
Certifié conforme
Commissariat à l'égalité territoriale
Date de transmission : 30/05/2023
Date de réception en préfecture : 07/06/2023
des formalités légales

le 29 AVR. 2022
Certifié Conforme
Mairie de Royan, le 02 JUIN 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.

Correspondance à adresser impersonnellement à Monsieur le Maire
HÔTEL DE VILLE - 80 Avenue de Pontailiac - 17205 ROYAN CEDEX - ☎ : 05.46.39.56.56 - 📠 : 05.46.39.56.57
Internet : www.ville-royan.fr - email : mairie@mairie-royan.fr

DS
SGR

DS
MLG

DS
YM

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023**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^{er} 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.

DS
SGR

DS
MLG

DS
UM

4a

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

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.

3

DS
SGR

DS
MLG

DS
YM

4n

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

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 communication 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*.

DS
SGRDS
MLGDS
YM

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

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^{er} 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.

5

DS
SGRDS
MLGDS
UM

4n

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023
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.

DS
SGR

DS
MLG

DS
YM

YM

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

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^{er} septembre 2027,
- Une redevance fixe de 1.000 € (mille euros), correspondant à la mise à disposition de la Licence IV.
- A compter du 1^{er} 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^{er} 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^{er} 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,

In = valeur de l'indice « indice d'ensemble » connu au 1^{er} septembre de l'année (2022+n),

I₀ = valeur de l'indice « indice d'ensemble » connu au 1^{er} septembre 2022.

Si pendant trois (3) années consécutives, ou trois (3) fois sur une période de quatre (4) ans, le rapport In/In-1 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^{er} 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^{er} septembre. La première révision aura lieu au 1^{er} 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^{er} décembre,
- 1/3 des parts fixes de la redevance au 1^{er} mars,
- 1/3 des parts fixes de la redevance au 1^{er} juin,
- 1^{er} avril suivant l'année de calcul des résultats : parts variables de la redevance.

^{DS}
SGR

^{DS}
MLG

^{DS}
UM

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

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,

^{DS}
SGR

^{DS}
MLG

^{DS}
UM

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

- 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.

DS
SGR

DS
MLG

DS
YM

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023**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 résultat 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.

DS
SGRDS
MLGDS
YM

4n

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

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 Pontailac - 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@jjuradm.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*.

Fait à ROYAN, le **01 JUN 2022**
 en trois exemplaires originaux

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

Yann MAITRE



Pour *la Ville*,
 Le Maire,

Patrick MARENCO

DS
 SGR

DS
 MLE

DS
 YM

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20230525-DCM23-087-DE
Date de télétransmission : 30/05/2023
Date de réception préfecture : 30/05/2023

ANNEXE N°2

^{DS}
SGR

^{DS}
MLG

^{DS}
UM

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

^{DS}
SGR

^{DS}
MLG



Plan de situation



Vue aérienne

DS
SGR

DS
MLG

DS
YM

<p>Maître d'ouvrage :</p> <p>SARL LGYM</p> <p>4, Allée des Rochers 17200 ROYAN</p>	<p>Projet :</p> <p>Création d'une Guinguette type Food Truck</p> <p>Parcelle AE 239 - 39 729 m2 4 Allée des Rochers 17 200 ROYAN</p>	<p>Nom du plan: Plan de situation</p> <p>Echelle(s) : 1:1,88, 1:1,26, 1:2,85 / A3</p>
---	---	---

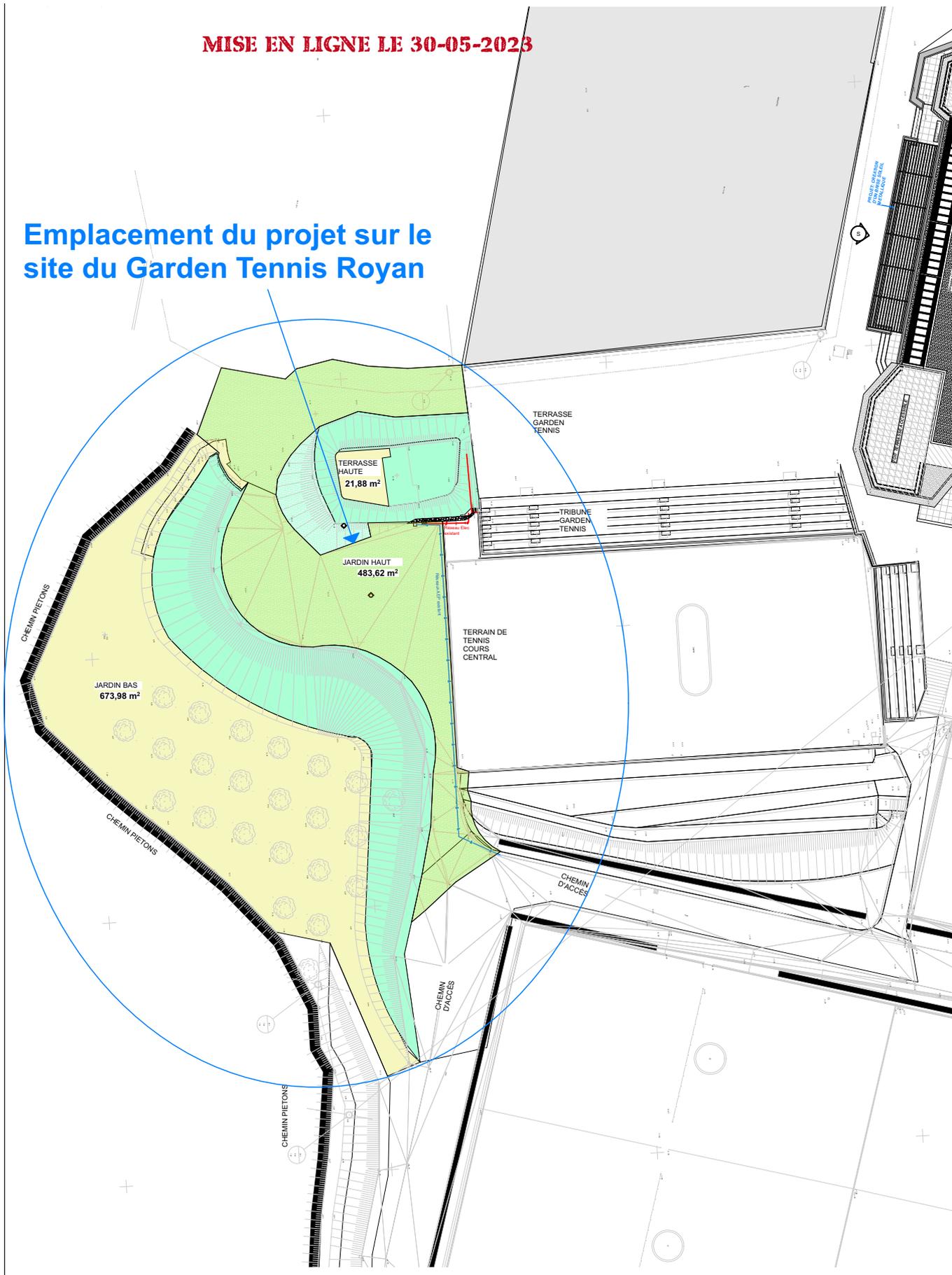
MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

DS
SGR

DS
MLG

DS
YM

Emplacement du projet sur le site du Garden Tennis Royan



P

Maitre d'ouvrage :
SARL LGYM
 4, Allée des Rochers
 17200 ROYAN

Projet : **Création d'une Guinguette type Food Truck**
 Parcelle AE 239 - 39 729 m2
 4 Allée des Rochers
 17 200 ROYAN

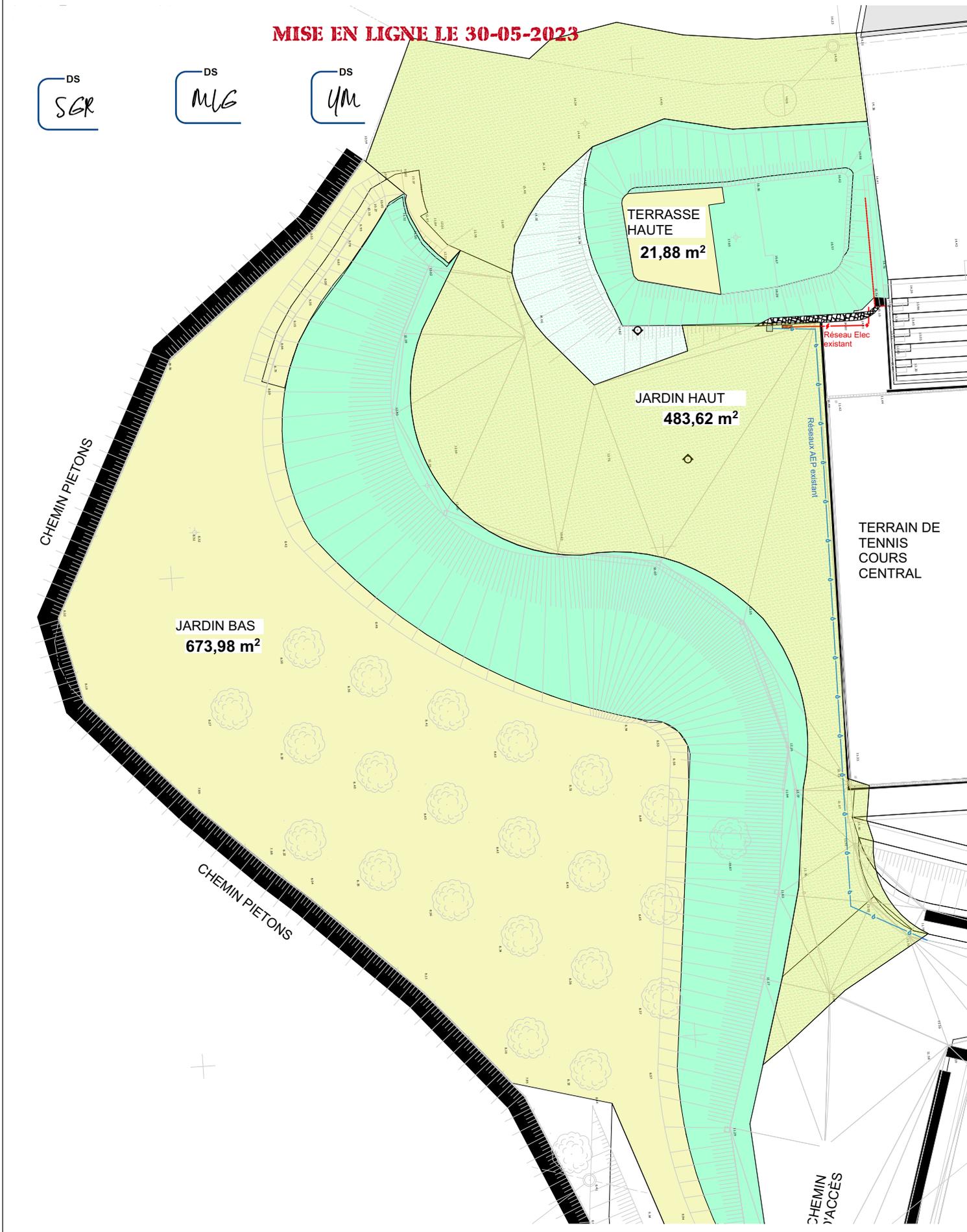
Nom du plan: **Plan de masse**
 Echelle(s) : **1:500 / A3**

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

DS
SGR

DS
MLG

DS
YM



Maître d'ouvrage :
SARL LGYM
 4, Allée des Rochers
 17200 ROYAN

Projet : **Création d'une Guinguette type Food Truck**
 Parcelle AE 239 - 39 729 m2
 4 Allée des Rochers
 17 200 ROYAN

Nom du plan: **Plan de masse**
 Echelle(s) : **1:250 / A3**

AVENANT CONVENTION DE SOUS-LOCATION
CONCLUE LE 16 MAI 2023

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- La **Société GARDEN ROYAN**, société par actions simplifiées au capital de 10.000 euros, dont le siège social est 4, allée des rochers – 17200 ROYAN, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Saintes sous le numéro unique d'identification 915 032 585, représentée par Monsieur Yann Maître dûment habilité à l'effet des présentes,

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

D'UNE PART,

ET

- La **Société GLYM**, en cours de constitution, société par action simplifiée au capital de 1000 euros, dont le siège social est 4 allée des Rochers – 17200 Royan représentée à la signature des présentes par ses associés à savoir :

-Monsieur Laurent GEOFFROY, né le 1^{er} février 1970 à Rochefort, Architecte, domicilié 18 rue de la Paix – 17200 ROYAN agissant tant en son nom personnel qu'au nom et pour le compte de la société GLYM en cours de constitution,

-Monsieur Yann Maître représentant la Société GARDEN ROYAN, Société par actions simplifiées au capital de 10.000 euros, dont le siège social est 4, allée des rochers – 17200 ROYAN, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Saintes sous le numéro unique d'identification 915 032 585, agissant tant en au nom de la SAS GARDEN ROYAN qu'au nom et pour le compte de la société GLYM en cours de constitution.

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

D'AUTRE PART,

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

1. La Mairie de ROYAN a émis le souhait de pouvoir rencontrer les Parties tous les cinq ans afin d'évaluer l'opportunité de maintenir une guinguette sur le site du GARDEN ROYAN notamment en terme d'attractivité au regard des inconvénients que pourraient engendrer cette activité sur le site.
2. Les Parties ont donc décidé de se rencontrer tous les cinq ans afin de faire un bilan de l'activité de la guinguette au regard notamment des investissements effectués.
3. En contrepartie, la Mairie a consenti au regard des investissements engagés d'indemniser le Sous Locataire en cas de résiliation anticipée de la convention de sous location conclue le 16 mai 2023 avant le terme fixé à défaut de retour sur amortissement.
4. Dans ces conditions, les Parties ont décidé de compléter la rédaction de l'acte premier conclu le 16 mai 2023 par la rédaction dudit Avenant.

ACCORD SOUS CONDITION SUSPENSIVE

Le Présent Avenant est soumis à la condition suspensive détaillée ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets. Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est accomplie par la Partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304 du Code civil.

Le présent contrat est soumis à la conclusion d'un Protocole d'Accord avec la Mairie concernant les conditions d'indemnisation du sous locataire.

Les Parties conviennent que la clause suspensive devra être levée au plus tard le 30 mai 2023 par la Société GARDEN ROYAN. A défaut la convention de sous location ainsi que l'Avenant seront caduques.

1. CLAUSE DE RENCONTRE ENTRE LES PARTIES ET LA MAIRIE

A la suite de la demande faite à la Mairie afin d'obtenir une validation de la convention de sous location, les Parties ont convenues de se rencontrer tous les cinq ans en présence de la Mairie afin d'examiner l'opportunité d'adapter, par avenant, la situation contractuelle à d'éventuelles modifications de la convention de sous location notamment :

- dans le cadre de l'exploitation de l'activité de Guinguette,
- en cas de circonstances particulières liées à l'évolution du périmètre géographique dans lequel la Mairie exerce sa compétence sur la zone de desserte de l'AOT notamment en terme de cahier des charges, postérieurement à l'entrée en vigueur de la convention de sous location conclue le 16 mai 2023, relatif aux conditions posées par l'article 4 de l'acte premier en lien avec l'occupation et la jouissance des locaux loués,
- en cas de changement de circonstances non envisagées lors de la conclusion de l'acte premier de la convention de sous location impactant durablement et significativement l'AOT,

2. SUR L'INDEMNISATION DU SOUS LOCATAIRE

Il sera ici rappelé que l'article 2 intitulé « durée » fixe les conditions de résiliation de l'AOT et ne prévoit aucune résiliation en lien avec la clause de rencontre mentionnée à l'article 1 dudit Avenant lié à une décision extérieure aux Parties à l'acte.

Dans ces conditions, si la Mairie au regard de modifications intervenues postérieurement à l'acte premier de la convention de sous location et des conditions d'exploitation de la guinguette imposée par cette dernière, notamment dans l'investissement lié à un food truck, sollicite la résiliation immédiate de la convention, cette dernière s'engage à indemniser la Société GLYM en lieu et place du Locataire Principal à la hauteur des investissements effectués et non encore amortis sur présence des documents en justifiant.

A défaut, ce sont les conditions fixées à l'article 2 de l'acte premier qui s'appliquent.

3. PORTEE

L'ensemble des dispositions de la convention de sous location conclue le 16 mai 2023, non modifié par le présent Avenant, demeure en vigueur.

4. SIGNATURE ELECTRONIQUE DE LA CONVENTION

Par accord entre les Parties et conformément à l'article 1367 du Code civil, la Convention de Sous Location est signée de manière électronique, par l'intermédiaire du prestataire DocuSign et sur l'interface Closd, procédé qui assure la sécurité et l'intégrité des copies numériques de la convention dans les conditions prévues notamment par les articles 1366 et 1367 du Code Civil, le décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 et le Règlement UE n°910/2014 du 23 juillet 2014.

Chacun des Soussignés s'accorde pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent acte par le service précité (la « **Signature Electronique** »).

Les Parties déclarent se satisfaire de ce procédé de signature et de la preuve qu'il apporte quant à l'identité des signataires et à l'intégrité de la Convention de Sous Location. Elles renoncent donc définitivement et irrévocablement à contester la validité et le contenu de ladite convention pour tout motif lié à l'utilisation de ce procédé. Elles reconnaissent également que leurs conseils respectifs n'assument aucune responsabilité quant à l'efficacité de ce procédé de signature, tant au regard de l'identité des signataires que de l'intégrité de la Convention.

Chacun des Soussignés recevant une notification de bonne fin de la Signature Electronique une fois effectuée par tous les Soussignés, cette notification faisant foi des dates et heure de signature par chacun des Soussignés.

Pour ce faire les Parties fournissent à l'acte leur email et leur numéro de téléphone ci-après :

- ✓ Pour la Société GARDEN ROYAN :
 - Numéro de téléphone : 06 14 27 53 56
 - Email : yannmaitre@tsl-tennis.fr

- ✓ Pour la Société GLYM :
 - Numéro de téléphone : 06 81 97 70 51
 - Email : laurent.geoffroy@orange.fr
 - Pour la Société GARDEN ROYAN
 - Numéro de téléphone : 06 14 27 53 56
 - Email : yannmaitre@tsl-tennis.fr

5. FRAIS

Le Sous-Locataire et le Locataire Principal supporteront chacun les frais de leurs conseils respectifs.

6. 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.

Présenté à la Signature
Electronique à compter du 17 mai
2023

Le Locataire Principal :
La Société GARDEN ROYAN

Le Sous-Locataire :
La Société GLYM, en cours de constitution, représentée par :

Monsieur Laurent GOEFFROY agissant tant en son nom personnel qu'au nom et pour le compte de la SAS GLYM en cours de constitution.

Monsieur Yann Maître agissant tant en qualité de représentant de la société SAS GARDEN ROYAN qu'au nom et pour le compte de la SAS GLYM en cours de constitution.

PROTOCOLE D'ACCORD CONCERNANT LE
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 dénommée « **la Mairie** »,

D'UNE PART,

ET,

La **Société GARDEN ROYAN**, société par actions simplifiées au capital de 10.000 euros, dont le siège social est 4, allée des rochers – 17200 ROYAN, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Saintes sous le numéro unique d'identification 915 032 585, représentée par Monsieur Yann Maître dûment habilité à l'effet des présentes,

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

D'AUTRE PART,

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE CE QUI SUIT :

1. La Mairie s'est rapprochée du Locataire Principal de l'AOT afin de fixer des conditions complémentaires à la convention de sous location conclue le 16 mai 2023 entre la Société GARDEN ROYAN et la Société GLYM en cours de formation représentée par Monsieur GEOFFROY et Monsieur MAITRE, tant en leur nom personnel qu'au nom et pour le compte de la société.
2. La Mairie a émis le souhait afin de valider la convention de sous location conclue le 16 mai dernier, qu'outre la fait d'inclure un food truck, une clause de rencontre soit prévue dans l'acte afin de lui permettre de solliciter une résiliation anticipée de ladite convention et cela malgré les conditions fixées dans l'AOT et dans la convention de sous location à l'article 2.
3. Dans ces conditions, et afin de compenser cette nouvelle condition imposée par la Mairie et ne figurant pas dans l'AOT, cette dernière s'engage à indemniser le Sous-locataire en lieu et place du Locataire Principal afin de prendre à sa charge l'ensemble des amortissements liés aux conditions d'investissements imposées par cette dernière.
4. C'est, dans ces conditions, que les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent Accord.

ARTICLE 1- OBLIGATION D'UNE CLAUSE DE REVOYURE SOLLICITEE PAR LA MAIRIE

La Mairie a émis le souhait de voir intégrer dans la convention de sous location une clause de revoynure à l'image des concessions de service public à laquelle elle souhaite participer.

Suite à cette demande, le Locataire Principal a suggéré d'intégrer par Avenant une clause de rencontre tout en rappelant que si cette dernière est susceptible d'entraîner une résiliation immédiate de la convention de sous locataire non prévue par l'AOT, il incombera dès lors à la Mairie d'assumer les conséquences indemnisables de la résiliation liée à des modifications imposées par la Mairie postérieurement à la signature de l'acte premier notamment en terme de jouissance et d'occupation.

En conséquence, la Mairie s'engage à prendre à sa charge les conditions d'indemnisation liées notamment à la résiliation immédiate de la convention de sous location dans les conditions non prévues par l'article 2 de ladite convention conclue le 16 mai 2023.

ARTICLE 2- CONDITIONS D'INDEMNISATION DU SOUS LOCATAIRE

Dès lors que la Mairie dans le cadre de la clause de rencontre sollicitera du Locataire Principal la résiliation a effet immédiat de la convention de sous location conclue le 16 mai 2023, cette dernière s'engage à prendre à sa charge l'indemnisation du Sous Locataire en la personne de la Société GLYM.

Elle s'engage dès lors à verser une indemnité correspondant à la part des investissements non encore amortis et ainsi à se substituer au Locataire Principal afin que ce dernier ne puisse voir sa responsabilité engagée par le Sous Locataire du fait du non-respect des dispositions contractuelles de la convention de sous location.

Ce n'est qu'à cette condition expresse que le Locataire Principal consent à compléter la rédaction de la convention de sous location par Avenant.

ARTICLE 3 – DATE D'EFFET DU PROTOCOLE

La date de prise d'effet du Protocole est fixée au jour de la signature de la convention de sous location à savoir le 16 mai 2023 et pendant toute la durée de cette dernière.

ARTICLE 4 – CONFIDENTIALITE ET NEUTRALITE

Les Parties déclarent confidentielle le présent Protocole et s'engagent à ne communiquer aucune information en liaison avec le Protocole ou le Protocole lui-même à qui que ce soit, sous quelque manière que ce soit, sauf auprès de leurs conseils, des services fiscaux ou des organismes sociaux ou aux autorités judiciaires ou administratives pour les besoins de son exécution et en cas de défaut de l'une ou l'autre des Parties, mais sur leur demande expresse seulement et à charge pour la partie notifiée de pouvoir en justifier à l'égard de son cocontractant.

ARTICLE 4 – CONSENTEMENT

Les Parties déclarent que le présent Protocole reflète exactement le résultat des discussions préalables entre elles, avoir disposé du temps et des conseils nécessaires pour l'étude, la négociation et la signature du présent protocole, dont elles reconnaissent avoir apprécié la nature et la portée.

Elles s'engagent à l'exécuter de bonne foi.

ARTICLE 5 – INTEGRALITE

Le présent Protocole exprime l'intégralité des obligations des Parties à la date de sa signature.

Les Parties reconnaissent qu'elles ont librement débattu des termes et conditions du présent Protocole et que leur consentement y est donné après réflexion, sans contrainte d'aucune sorte et en pleine connaissance de la nature et de l'étendue des droits qu'elles ont ainsi réciproquement renoncé à invoquer.

Sous réserve de sa parfaite exécution, les Parties s'estiment pleinement remplies de leurs droits et prétentions respectives et considèrent les engagements réciproques qu'elles se sont mutuellement consenties comme étant valables et raisonnables.

ARTICLE 6- INDIVISIBILITE DU PROTOCOLE

Les dispositions du présent Protocole, en ce compris son exposé, forment ensemble un tout indivisible, chacune d'elles étant acceptée et consentie en fonction de l'ensemble des autres. Le présent Protocole n'est pas susceptible d'exécution partielle. La nullité de l'une des clauses entrainera la nullité de la totalité du Protocole.

Le présent Protocole constitue la totalité des accords entre les Parties en relation avec son objet. Il remplace tout accord écrit ou verbal comme tout document antérieur pouvant exister entre les Parties. Le présent Protocole ne pourra être modifié que par accord écrit dûment signé par les Parties.

La renonciation effectuée par l'une des Parties au bénéfice de l'une quelconque des clauses des présentes ne prendra effet que si elle a été effectuée par écrit et devra être interprétée restrictivement. Le retard à exercer un droit accordé à une Partie ne saurait valoir renonciation à toute défaillance ou violation de la part de l'autre Partie au présent Protocole.

ARTICLE 7 – CONCILIATION

En cas de différend, les Parties s'engagent à rechercher entre elles une solution amiable, à l'occasion d'une tentative de conciliation pour laquelle chacune nommera un conciliateur. La partie n'ayant pas nommé son conciliateur dans les huit jours ouvrables suivant la réception d'une lettre recommandée l'y invitant sera réputée avoir renoncé à la recherche d'une conciliation. La partie la plus diligente pourra alors avoir recours au Tribunal administratif pour trancher le litige concerné.

Les conciliateurs disposent de deux mois à compter de la désignation du dernier d'entre eux pour établir un procès-verbal de non-conciliation, ou le cas échéant de conciliation totale ou partielle.

ARTICLE 8 – FRAIS ET HONORAIRES

Chacune des Parties conserve à sa charge l'intégralité des frais et honoraires exposés pour la négociation et l'élaboration du présent protocole, sans pouvoir rien réclamer à l'autre.

ARTICLE 9 – SIGNATURE ELECTRONIQUE DE LA CONVENTION

Par accord entre les Parties et conformément à l'article 1367 du Code civil, la Convention de Sous Location est signée de manière électronique, par l'intermédiaire du prestataire DocuSign et sur l'interface Cload, procédé qui assure la sécurité et l'intégrité des copies numériques de la convention dans les conditions prévues notamment par les articles 1366 et 1367 du Code Civil, le décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 et le Règlement UE n°910/2014 du 23 juillet 2014. Chacun des Soussignés s'accorde pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent acte par le service précité (la « **Signature Electronique** »).

Les Parties déclarent se satisfaire de ce procédé de signature et de la preuve qu'il apporte quant à l'identité des signataires et à l'intégrité de la Convention de Sous Location. Elles renoncent donc définitivement et irrévocablement à contester la validité et le contenu de ladite convention pour tout motif lié à l'utilisation de ce procédé. Elles reconnaissent également que leurs conseils respectifs

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20230525-DCM23-087-DE
Date de télétransmission : 30/05/2023
Date de réception préfecture : 30/05/2023

n'assument aucune responsabilité quant à l'efficacité de ce procédé de signature, tant au regard de l'identité des signataires que de l'intégrité de la Convention.

Chacun des Soussignés recevant une notification de bonne fin de la Signature Electronique une fois effectuée par tous les Soussignés, cette notification faisant foi des dates et heure de signature par chacun des Soussignés.

Pour ce faire les Parties fournissent à l'acte leur email et leur numéro de téléphone ci-après :

✓ Pour la Mairie :

- Numéro de téléphone :

- Email :

-

✓ Pour la Société GARDEN ROYAN :

· Numéro de téléphone : 06 14 27 53 56

· Email : yannmaitre@tsl-tennis.fr

Fait à ROYAN, le
en trois exemplaires originaux

Pour **Le Locataire Principal**,
La Société GARDEN ROYAN

Pour **la Ville**,
Le Maire,

Monsieur Yann Maître

Patrick MARENCO

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

Hubert THOMAS

De: Yann MAITRE <yannmaitre@tsl-tennis.fr>
Envoyé: jeudi 25 mai 2023 16:22
À: Didier SIMONNET
Cc: Hubert THOMAS
Objet: courrier convention guinguette
Pièces jointes: COURRIER MAIRIE GARDEN - 25052023.pdf

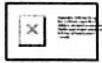
Monsieur Simonnet

Je vous prie de bien vouloir trouver un courrier concernant une erreur matérielle dans la convention de sous-location avec la SAS Glym, concernant la période d'ouverture de la guinguette

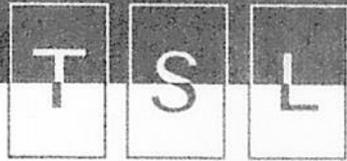
Cordialement



Yann MAITRE
Gérant
4 Allée des Rochers
17200 ROYAN
Tel : +33(0)5 46 39 89 24
Tel : +33(0)6 14 27 53 56



Sans virus. www.avast.com

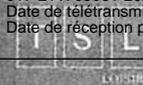


TENNIS SPORTS ET LOISIRS

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023



Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20230525-DCM23-087-DE
Date de télétransmission : 30/05/2023
Date de réception préfecture : 30/05/2023



Île de Ré - Saint-Palais sur mer - Les Contamines-Montjoie

Royan, le 25 mai 2023

A Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
80 Avenue de Pontailiac
17200 ROYAN

Objet : convention GLYM – SAS Garden Royan

Monsieur le Maire,

Une erreur matérielle s'est glissée dans la convention de sous-location entre la SAS Glym et la SAS Garden Royan

La période d'ouverture de la guinguette est prévue du 15 juin au 15 septembre et non du 15 septembre au 15 juin.

Je reste à votre disposition si vous souhaitez des éléments complémentaires

Bien cordialement

Yann MAITRE

TENNIS SPORTS ET LOISIRS

Siège social :
21 Avenue d'Antioche
17670 La Couarde sur mer

Tel : 05 4643 33 15
<https://www.tsl-tennis.fr>
E-mail : contact@tsl-tennis.fr

SARL au capital de 8 000€
RCS La Rochelle 328023965
APE 9311Z