

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

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

N° 24.140

L'an deux mille vingt-quatre, le 25 juin, 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 19 juin 2024

DATE D'AFFICHAGE

Le 19 juin 2024

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

M. Charles BONNAVITA, M. Jean-Luc CHAPOULIE, 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, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, M. Raynald RIMBAULT, M. Thierry ROGISTER, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Océane FERNANDES représentée par Mme Dominique BERGEROT
M. Denis MOALLIC représenté par M. Philippe CAU
Mme Madeline TANTIN représentée par Mme Éliane CIRAUD-LANOUE
M. Gilbert THULEAU représenté par M. Raynald RIMBAULT
Mme Christine DELPECH-SOULET représentée par M. Bruno JARROIR
M. Christophe PLASSARD représenté par M. Thomas LAFARIE

ÉTAIT ABSENTES EXCUSÉES : Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Marie-Pierre QUENTIN

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 25
Nombre d'absentes excusées : 2
Nombre de votants : 31

Mme Françoise LARRIEU a été élue 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 : UNANIMITÉ

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.

La société TSL a conclu un accord avec la SARL GANTEILLE en vue de l'exploitation du restaurant.

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 GANTEILLE.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver la convention de sous-location à intervenir entre la Société TSL et la Société GANTEILLE et d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à la 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,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'approuver la convention de sous-location à intervenir entre la Société TSL et la Société GANTEILLE, afin d'assurer l'exploitation d'un service de restauration sur le site,
- 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 MARENGO

La secrétaire de séance,



Françoise LARRIEU

MISE EN LIGNE LE 27-06-2024**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**

- **Madame Christelle GANTEILLE née PELLETIER, le 27/07/1970 à ORLEANS, mariée à M. Stéphane GANTEILLE sous le régime légal de la communauté de biens à défaut de contrat de mariage préalable à son union en date du 30/07/1994 à la mairie de SAINTES, demeurant au 21 avenue Emilie 17200 ROYAN,**
- **Madame Coline GANTEILLE, célibataire non liée par un pacte civil de solidarité, née le 12/02/1996 à LA ROCHELLE demeurant au 21 avenue Emilie 17200 ROYAN**

Madame Lola GANTEILLE, célibataire non liée par un pacte civil de solidarité, née le 14/11/1999 à ROYAN demeurant au 21 avenue Emilie 17200 ROYAN

Agissant tant en leur nom personnel, qu'en leur qualité de seules associées fondatrices de la société en formation dénommée SARL GANTEILLE, société à responsabilité limitée au capital de 10 000 € dont les statuts seront établis pour une immatriculation auprès du RCS de SAINTES

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** »).

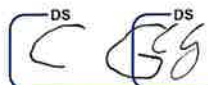
L'AOT rappelle que les dépendances du domaine public peuvent dès lors être occupées par une personne privée afin qu'elle y développe une activité compatible avec l'affectation du lieu à savoir en l'occurrence la valorisation du « **GARDEN TENNIS DE ROYAN** ». Le locataire Principal, titulaire de droits 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.

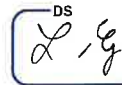
Pour la parfaite information du Sous-Locataire, l'AOT est annexée aux présentes (Annexe 1), le Sous-Locataire étant informé de l'ensemble des obligations lui incombant du fait de cette sous-location, ce à quoi il consent. De ce fait, l'ensemble des obligations de l'AOT liée à la partie restauration s'imposeront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

Inapplicabilité des dispositions du Code de commerce :

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 [en ce

DS


DS


DS


inclus le Sous Locataire] notamment un droit au maintien dans les lieux , un droit au renouvellement, ou un droit à indemnité d'éviction

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 pour la partie restauration.
3. Dans ces conditions, 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.
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 :

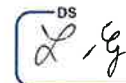
1. SOUS-LOCATION PAR LE LOCATAIRE PRINCIPAL

Par les présentes, la Société GARDEN ROYAN, en tant que Locataire Principal, sous-loue à la SARL GANTEILLE, qui l'accepte en tant que Sous-Locataire, les locaux affectés à l'Activité de Restauration Monsieur Maître représentant de la Société GARDEN ROYAN, dans les conditions limitatives fixées dans le Préambule :

- Les surfaces à titre privatif pour le Sous Locataire surlignée en jaune dans l'Annexe 2 :
 - au rez-de-chaussée, l'espace restaurant d'une surface de 201,25m² avec une zone haute et une zone basse, ainsi que la terrasse restaurant se situant face à la zone restauration basse, l'entrée indépendante, existante côté droit de la terrasse, la rampe et l'entrée du sanitaire PMR d'une surface de 86,78m²,
 - au sous-sol, les deux vestiaires personnels d'une surface pour l'un de 22,31 m² et de 23,02 m² pour l'autre, le dégagement entre les deux vestiaires, d'une réserve attenante au vestiaire personnel du restaurant, la deuxième réserve de 25,53 m², et la troisième réserve dite réserve tennis de 21,75 m², ainsi que le dégagement de 37,37m², d'un sanitaire personnel de 10,54m² (Annexe 2)
- Les surface à titre commun pour le Locataire Principal et le Sous Locataire surlignée en rose dans l'Annexe 2 et 3 :
 - au rez-de-chaussée, l'accueil d'une surface de 73,46 m² et les sanitaires se situant à l'entrée des locaux d'une surface de 27,46m², et la zone de circulation se situant à l'arrière du restaurant entre la salle de réunion, le restaurant et la coursive permettant l'accès aux vestiaires du personnel ainsi qu'aux réserves du restaurant, et près de l'accueil la zone de circulation permettant l'accès aux sanitaires du personnel du restaurant.
 - au sous-sol, la zone D2 de circulation menant de l'escalier aux vestiaires du personnel et des joueurs et la zone D1 menant aux sanitaires du personnel (Annexe 2),
 - le local poubelle en annexe 3.
- Concernant les trois terrasses (ci-après « les terrasses ») en Annexe 3 :
 - A titre privatif pour le Sous Locataire une terrasse est incluse surlignée en jaune dans l'Annexe 2,
 - Mise à disposition du Sous Locataire sous condition : sous condition une partie de la terrasse surplombant le court central de 50m de longueur par 5 m de large est mis à disposition du Sous Locataire et d'une moitié de terrasse en partage avec le Locataire principal située à proximité du court de tennis numéro 6 et du central

^{DS}


^{DS} ^{DS}


^{DS}


conformément à l'Annexe 3, à la condition expresse que la mairie ne sollicite pas cette partie pour ses événements sur le GARDEN TENNIS comme l'AOT l'y autorise. Dans ce cadre, le restaurateur s'engage à restituer l'intégralité de la partie de la terrasse mise à disposition pour l'évènement de la Mairie de Royan conformément à l'AOT sans pouvoir solliciter aucune indemnisation auprès de la Mairie de Royan ou du Locataire Principal.

Pour la parfaite information du Sous Locataire il est précisé que la moitié de la terrasse au niveau du court numéro 6 et que le complément de la terrasse surplombant le court central reste à l'usage exclusif du Locataire principal, conformément à l'Annexe n°3.

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 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.

Il est ici précisé au Sous Locataire que les surfaces soulignées en jaune, en ce compris les terrasses, dans l'Annexe 2 constitue les surfaces privatives du Sous locataire

2. CONDITION SUSPENSIVE

La réalisation de la convention de sous location est subordonnée à l'accomplissement de la condition suspensive ci-après (les « **Conditions Suspensives** ») :

- Obtention de l'accord de la Mairie de Royan dans les conditions fixées à l'article 17 dudit Acte lors de la présentation au conseil municipal.

Les Parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts en vue de la réalisation de la condition suspensive visée ci-dessus. Ainsi, au cas où la Mairie de Royan n'aurait pas donné son autorisation à la conclusion dudit Acte, d'ici au 1^{er} août 2024 à compter de la signature de la présente convention, la condition sera réputée défailante et le présent contrat sera caduc.

L'obligation résultant de la levée de la condition suspensive, devient pure et simple à compter de l'accomplissement de la condition suspensive, sans rétroactivité.

Les Parties seront déliées de tout engagement et les présentes seront considérées comme nulles, non avenues et sans effet. Chacune des Parties sera alors déliée de ses engagements sans indemnité, dédit, ou commission pour qui que ce soit.

Il est ici rappelé que conformément à l'article 1304-3 du Code Civil, la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement.

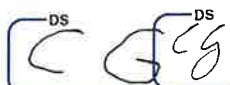
3. DUREE ET RETRAIT DE L'AOT

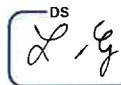
3.1 Durée ferme de la sous-location

La Sous-location est consentie et acceptée à compter de la date de la signature de l'Acte réitératif constatant la réalisation de la condition suspensive, 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 dans les conditions mentionnées infra, sauf application de la clause résolutoire prévue à l'article 20 ci-dessous.

A l'arrivée du terme de l'AOT, 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

DS


DS


DS


Mairie de Royan et le Locataire Principal en raison du non renouvellement de la présente sous-location au terme de l'AOT.

3.2 Sort des constructions, aménagements et installations

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, des ornements, des tableaux et équipements de cuisine y compris la hotte non scellés ou plâtrés et pouvant être détachés sans détériorer ou fracturer le local.

3.3 Retrait de l'AOT pour motif d'intérêt général entraînant la résiliation anticipée de la convention de sous location

Conformément à la convention d'AOT, il est rappelé que la sous location est soumise à la règle de « la résiliation de plein droit, sans recours contre la Ville, en cas de résiliation pour quelque cause que ce soit ou d'expiration de la 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. [de l'AOT] ». Aussi la résiliation de la sous location tiré de ce motif obligera le Locataire Principal à verser au Sous Locataire la part d'indemnisation correspondant uniquement aux locaux affectés dans ladite convention conformément à l'article 20.2 [de l'AOT]. Pour ce faire le Sous Locataire s'engage à transmettre l'ensemble des documents utiles au Locataire Principal afin de permettre à la mairie de calculer l'indemnisation concernant les locaux affectés à la destination de restauration, traiteur, salon de thé et bar visés à l'article 20.2 susmentionné. A défaut de transmission de l'ensemble des documents, le Sous Locataire ne pourra solliciter une indemnisation auprès du Locataire Principal.

Conformément à l'article 19.2 intitulé « *retrait pour motifs tirés de l'intérêt général* » de l'AOT, la décision de retrait de l'AOT prend effet qu'après un délai de six (6) mois à compter de la date de la notification de la décision de la Mairie au Locataire Principal.

3.4 Obligation d'information

De manière générale, le Locataire Principal s'obligera à informer dans les huit jours de sa réception, par lettre recommandée avec accusé de réception toute décision de la Mairie de Royan de mettre un terme à l'AOT, ou toute lettre de mise en demeure, visant ou non la clause résolutoire de l'AOT.

3.5 Bien mobiliers

Les biens mobiliers propriété du Sous Locataire lui reviendront intégralement.

3.6 Recours

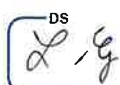
Le Sous-Locataire est informé qu'il ne pourra former aucun recours ni aucune réclamation à l'encontre de la Mairie de Royan en cas de résiliation de plein droit de l'AOT pour quelque cause que ce soit ou d'expiration de l'AOT, à l'exception du motif tiré de l'Intérêt général qui donnera lieu à une indemnisation conformément au point 3.3 de ladite Convention.

3.6 Indemnisation pour Investissements Initiaux

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 faute du Locataire Principal, à la condition expresse que cette faute entraînant une résiliation anticipée de l'AOT ne soit pas liée aux torts exclusifs du Sous-Locataire, le Locataire Principal sera redevable au sous-locataire d'une indemnité égale au montant des investissements réalisés et non amortis par ce dernier, à l'exclusion de la valeur représentée par le matériel et le mobilier repris par ce dernier, le Sous locataire ayant informé le Locataire principal que la durée de l'amortissement envisagée serait au maximum de vingt ans pour une limite d'investissement fixée à la somme de QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000€). Pour ce faire, le Sous Locataire s'engage à transmettre l'ensemble des éléments permettant le calcul de l'indemnité au Locataire Principal.

DS


DS


DS


L'indemnisation sera versée au Sous-Locataire dans un délai de soixante (60) jours suivant la résiliation effective de la sous-location, sous réserve de la présentation par le Sous-Locataire de tous les justificatifs nécessaires attestant des investissements réalisés et non amortis.

De la même manière 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 faute du Sous Locataire, le Sous Locataire sera redevable au Locataire Principal d'une indemnité égale au montant des investissements réalisés au titre des travaux réalisés concomitamment à la signature de la présente convention de sous location, et non amortis par ce dernier, dans la limite d'un plafond de QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000€) euros, à l'exclusion de la valeur représentée par le matériel et le mobilier repris par ce dernier. Pour ce faire le Locataire Principal s'engage à transmettre l'ensemble des éléments permettant le calcul de l'indemnité au Sous Locataire.

Cette indemnisation ne sera toutefois pas due dès lors que la Mairie consentira à maintenir le Sous locataire par un droit direct ou par un nouveau droit indirect par l'intermédiaire d'un nouveau locataire principal dans le cadre de l'AOT.

En tout état de cause, la Partie par la faute de laquelle l'AOT serait résiliée de manière anticipée, portant ainsi préjudice à l'autre Partie par la résiliation consécutive de son droit d'occupation tiré directement ou indirectement de l'AOT, devra au minimum une indemnisation forfaitaire alternative à l'indemnisation visée ci-avant si cette dernière est plus faible, de dix mille euros (10 000 €) pour le préjudice subi jusqu'à cinq ans d'exploitation, de trente mille euros (30.000 €) entre cinq (5) ans et quinze (15) ans d'exploitation incluse et au-delà de 15 ans de cinquante mille euros (50.000 €).

4. NOUVEL AGREMENT D'UNE AOT ET SUCCESSION

4.1 *Nouvel agrément d'une AOT*

Il est rappelé que l'AOT est un titre d'occupation domaniale et relève des dispositions des articles L.1311-5 et suivants du code général des collectivités territoriales, conclu à titre personnel, et interdisant de ce fait au Locataire Principal (i) d'obtenir un renouvellement de plein droit de la convention, et (ii) de céder totalement ou partiellement à des tiers tout ou partie des droits détenus au titre de cette Autorisation Administrative.

Toutefois, le Locataire principal pourrait :

- (i) Etre à nouveau agréé en qualité d'occupant et être reconduit dans ses droits d'occupation au terme de l'AOT initiale, sur autorisation expresse et écrite de la Mairie de Royan ;
- (ii) Obtenir une dérogation à la règle de l'incessibilité sur autorisation expresse et écrite émanant de la Mairie de Royan au cas d'espèce, conformément à l'article 5-2 de l'AOT.

Ainsi, dans l'hypothèse où le Locataire principal, serait reconduit dans son droit d'occupation des Locaux Loués en vertu d'une nouvelle AOT, à l'expiration de l'AOT en cours, s'oblige à présenter à la Mairie de Royan, la SARL GANTEILLE dans l'activité, par priorité à tout autre, lui y compris, en qualité de Sous locataire pour l'Activité définie aux présentes (restauration, en ce compris un service de bar extérieur, traiteur, salon de thé). En cas d'acceptation par la Mairie du Sous Locataire existant une nouvelle convention de sous location pourrait être conclue par écrit entre les Parties conformément aux modalités financières et juridiques stipulées par la nouvelle AOT liant le Locataire Principal à la Mairie.

4.2 Succession

Si le Sous Locataire projetait de céder tout ou partie de son activité, il en informerait le Locataire Principal, lequel ne pourra pas s'y opposer ou faire obstacle, le Sous locataire s'obligeant à solliciter et à obtenir de la Ville de Royan, (i) une autorisation expresse et écrite de cession préalable à toute opération, (ii) un agrément du successeur envisagé et (iii) une validation de la nouvelle convention de sous location qui lierait le successeur au Locataire Principale, aux mêmes charges et conditions que la présente convention sauf meilleur accord des Parties, soumise préalablement et par écrit à la Mairie de Royan.

^{DS}
[Signature]

^{DS} [Signature] ^{DS} [Signature]

^{DS}
[Signature]

5 DESTINATION DES LIEUX

Le Sous-Locataire déclare qu'il utilisera les locaux objet des présentes, à l'exercice de l'Activité de restauration, traiteur, salon de thé, bar, en respectant les conditions de la « politique qualité » visée à l'article 7 de l'AOT sans nuire aux droits du Locataire Principal ou de la Mairie de Royan, et à la condition du respect de bonne vie et mœurs. Aucun événement à caractère politique, sportif ou confessionnel ne pourra être organisé dans ces locaux, ce à quoi le Sous-Locataire consent.

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, à l'exclusion toutefois de l'activité de la guinguette exploitée par le Locataire principal dans les conditions déterminées par la convention de sous location et repris à l'article 21 de ladite Convention.

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.

6 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 autres que ceux nécessaires à son exploitation, conformément aux normes et réglementations en vigueur ou à venir.

DS


DS DS DS DS


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 indiqué à cet effet par le Locataire Principal.

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 ne respectant pas les conditions de qualité visé à l'article 7 de l'AOT.

7 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.

8 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.

A l'exclusion de la période de travaux antérieure à l'ouverture du restaurant au public, le Sous locataire pourra prétendre à une indemnité ou à une réduction du loyer, pour tous travaux initiés par le Locataire Principal dont le Sous Locataire souffrirait et qui serait de nature à restreindre ou empêcher l'exploitation normale des locaux loués pour la destination prévue entre les parties, dès lors que ces travaux excèderaient vingt et un jours conformément à l'article 1724 du Code civil. »

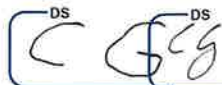
Réciproquement, le Locataire Principal pourra prétendre à une indemnité, pour tous travaux initiés par le Sous Principal dont le Locataire Principal souffrirait et qui serait de nature à restreindre ou empêcher l'exploitation normale des locaux loués pour la destination prévue entre les parties, dès lors que ces travaux excèderaient vingt et un jours conformément à l'article 1724 du Code civil. »

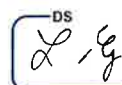
Le Sous-Locataire ne pourra invoquer la responsabilité du Locataire Principal ou de la Mairie de ROYAN en sa qualité de propriétaire du domaine public « GARDEN TENNIS DE ROYAN » dans le cadre de l'AOT, ni prétendre à indemnité, en cas d'interruption dans les fournitures d'eau, d'électricité et de chauffage,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

9 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

DS


DS


DS


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 sous réserve de ce qui est dit supra relativement au retrait résultant d'un motif d'intérêt général.

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, sauf le matériel de restauration qui restera la propriété du Sous Locataire et qu'il pourra récupérer en remettant les lieux en état de manière à ne pas causer de dégradations.

10 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.

11 SOUS-LOCATION PAR LE SOUS LOCATAIRE

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

12 EVENEMENTS

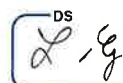
Le Sous-Locataire a informé le Locataire Principal qu'il envisage l'organisation de réception ou d'événements dans le respect des dispositions réglementaires, normes ou tout autre disposition se rattachant à ce type d'activité présente ou à venir ainsi qu'aux respects des conditions de qualité de l'AOT et de bonne vie et mœurs au regard de l'espace remarquable du GARDEN TENNIS ROYAN. De même le Sous Locataire s'engage à ne pas organiser d'évènements à caractère politique, sportif ou confessionnel sur les locaux loués.

Par ailleurs, le Sous-Locataire a informé le Locataire Principal qu'il serait susceptible pour des événements de mariages organisés sur le site du restaurant de solliciter des espaces complémentaires en ce compris les terrasses si nécessaires dont la jouissance est mise à la disposition du Sous Locataire.

Dans ces conditions, les Parties précisent qu'elles se rapprocheront afin de déterminer les conditions, en ce compris financières, de ces mises à disposition exceptionnelles de locaux liés pour des événements de mariages dans le cadre du contrat de location envisagé pour une durée limitée dans le temps. Il est acté par chacune des Parties qu'en contrepartie de la mise à

 DS

 DS

 DS

disposition de ces locaux complémentaires, une somme correspondant à un montant de 50% de la somme totale de la location sera acquise lors de la réservation à la Partie ayant mis à disposition ses locaux dès la signature des devis par les clients souhaitant organiser dans les locaux une réception ou un événement et seront payables avant la prise de possession des lieux par virement bancaire. Cette somme sera due à la Partie en cas de commencement d'exécution de la prestation. Par ailleurs, chaque Partie s'engage dans le cadre de la mise à disposition de ces locaux complémentaires à solliciter une caution en cas de dégradation et à établir un contrat de location conformément aux conditions mentionnées audit acte.

Le Locataire Principal s'engage à mettre à disposition du sous-locataire, à titre gratuit, la salle dite de la Rotonde (à matérialiser sur l'annexe) pour un maximum de dix (10) événements limités cependant à un (1) jour maximum par année civile. Cette mise à disposition gratuite sera soumise aux conditions suivantes :

a. Notification et Approbation :

- Le Sous-Locataire devra notifier par écrit au Locataire Principal au moins trente (30) jours avant la date prévue de chaque événement.
- Chaque demande sera examinée par le Locataire Principal, qui se réserve le droit d'approuver ou de refuser la mise à disposition en fonction de la compatibilité des événements avec l'utilisation normale des locaux et des engagements existants.

b. Usage et Responsabilité :

- Le Sous-Locataire s'engage à utiliser les locaux mis à disposition uniquement pour les événements spécifiés et à en assumer l'entière responsabilité pendant la durée de l'occupation.
- Le Sous-Locataire devra s'assurer que les événements n'entraînent aucune nuisance pour les autres occupants des lieux ou le voisinage.

c. Entretien et Remise en État :

- À l'issue de chaque événement, le Sous-Locataire s'engage à remettre les locaux dans leur état initial, propres et exempts de toute détérioration.
- Toute dégradation des lieux, en ce compris des parties privatives du Locataire Principal, sera réparée aux frais exclusifs du Sous-Locataire.

d. Assurances :


- Le Sous-Locataire devra fournir une attestation d'assurance couvrant les risques liés à l'organisation des événements, incluant la responsabilité civile, avant chaque mise à disposition.
- Le Locataire Principal ne pourra être tenu responsable des incidents ou dommages survenus pendant les événements organisés par le Sous-Locataire.

e. Limitation et Exclusion :

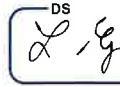
- La mise à disposition gratuite est strictement limitée à dix (10) événements par an. Tout événement supplémentaire sera sujet à des conditions financières à négocier entre les parties.
- Le Locataire Principal se réserve le droit de suspendre la mise à disposition gratuite en cas de non-respect des présentes conditions ou pour des raisons de force majeure.

De manière générale, les Parties s'engagent à toujours se comporter l'une envers l'autre comme des partenaires loyaux et de bonne foi et notamment à s'informer mutuellement de toute difficulté qu'elles pourraient rencontrer dans le cadre de l'exécution de l'organisation de réception ou d'événements.

Dès lors le Locataire Principal dans le cadre d'événements ou de réception organisés sur sa partie privative consent à proposer à ses clients l'offre de restauration du restaurateur pour l'ensemble des prestations en lien avec son activité de restauration mentionnée dans ladite convention à la condition expresse que ses prestations de restaurations soient de qualité, réalisées pour les prestations rigoureusement sélectionnées par les clients et/ ou le Locataire Principal et à des tarifs négociés. Le client du Locataire Principal et/ ou le Locataire principal se réservent le droit de refuser l'offre du restaurateur et restent libres de s'adresser à un autre prestataire, ce à quoi le Sous Locataire n'entend pas s'opposer. Si le Sous Locataire n'était pas retenue, il serait en droit de maintenir l'ouverture du restaurant nonobstant les événements organisés sur les parties privatives dont dispose le Locataire Principal.

DS


DS


DS


Néanmoins, comme le rappelle l'AOT au point 8.5 de l'annexe 1, la seule exception concerne les mises à disposition des espaces notamment des terrasses au profit de la Mairie lors de la réalisation d'évènements par cette dernière auquel le Sous Locataire comme le Locataire Principal ne pourront s'opposer.

13 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.

14 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 ;

- 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.

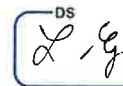
Réciproquement, le Locataire Principal renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le Sous-Locataire et ses assureurs au titre de tous dommages matériels et immatériels pouvant résulter de la destruction ou de la détérioration, partiellement ou en totalité, des locaux sous-loués.

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.

 DS

 DS

 DS

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.

15 LOYER

➤ Montant du loyer

14.1 La présente sous location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de :

- 500 euros HT exigible à compter du 1^{er} septembre 2025,
- 750 euros HT exigible à compter du 1^{er} janvier 2026,
- 1000 euros HT exigible à compter du 1^{er} juillet 2026,

auquel s'ajoute la taxe en vigueur et payable avant le 10^{ème} jour ouvré de chaque mois par prélèvement bancaire.

La première échéance comprendra le loyer dû prorata temporis au titre de la période échue si la remise des clefs devait s'effectuer en cours de mois.

La présente convention prendra effet à compter de sa date de signature, cependant le loyer ne sera exigible qu'au 1^{er} septembre 2025.

14.2 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 cinq (5) 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.

14.3 A titre exceptionnel et en contrepartie des travaux de rénovation qu'envisage de réaliser le Sous Locataire, le Locataire Principal accorde au Sous Locataire une franchise de loyer à compter de la date de signature de la convention par le Sous Locataire et ce jusqu'au 31 août 2025. Ces travaux devront être terminés au plus tard le 30 août 2025 afin que soit justifiée la franchise de loyer susmentionnée.

➤ La part variable du loyer

Une part variable par tranche de chiffre d'affaires réalisé sera due à compter du 1^{er} septembre 2027, sur la base du chiffre d'affaires du restaurant exploité par la SARL GANTEILLE à l'exclusion de tout autre, réalisé au titre de l'année civile en cours au 1^{er} septembre soit du 1^{er} janvier au 31 décembre 2027, puis chaque année au 1^{er} septembre sur la base du chiffre d'affaires réalisé au titre de l'année civile en cours au 1^{er} septembre concerné, à raison de :

- À partir de 750 000 euros de CA HT : 0.5 %,
- A partir de 1 000 000 euros de CA HT 0.75%,
- A partir de 1 250 000 euros de CA HT 1 %.

Le premier pallier de 750 000 € HT constitue un seuil de déclenchement de sorte que la part variable à :

0.5 % s'appliquera dès le premier euro de chiffre d'affaires.

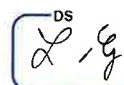
A titre d'exemple, pour un CA de 1 500 000 euros.

Le seuil de déclenchement étant dépassé, il entraîne une part variable sur le CA, cumulative au loyer, calculée comme suit :

$0.5\% \times 1\,000\,000 + 0.75\% \times (1\,250\,000 - 1\,000\,000) + 1\% \times (1\,500\,000 - 1\,250\,000)$

DS


DS


DS


$$= 5000 + 1875 + 2500$$

$$= 9375 \text{ euros}$$

La part variable ne sera due qu'à la condition que l'excédent brut d'exploitation soit positif au titre de l'exercice ayant servi de base au calcul du chiffre d'affaires servant d'assiette au calcul de la redevance.

La part variable de la redevance sera payable au 1^{er} avril suivant l'année de calcul de la part variable, soit au 1^{er} avril suivant la clôture de l'année civile au titre de laquelle est calculée le chiffre d'affaires servant de base de calcul à la part variable du loyer.

16 RÉVISION DU LOYER

➤ Part fixe du loyer

Les Parties conviennent expressément qu'à compter du 1^{er} septembre 2027, la part fixe de loyer sera réévaluée chaque année conformément aux dispositions prévues par l'AOT, selon la formule de calcul suivante :

$$P = P_0 * [0.125 + 0.875(\ln/\ln_0)]$$

Dans laquelle :

P = montant de la redevance actualisée,

P₀ = montant de la redevance à actualiser,

l = valeur de l'indice « indice d'ensemble » connu au 1^{er} septembre de l'année,

l₀ = valeur de l'indice « indice d'ensemble » connu 1^{er} septembre de l'année

2027 / l₀ = valeur de l'indice « indice d'ensemble » connu au 1^{er} septembre de l'année 2026

➤ Part variable du loyer

Les taux applicables à la part variable ne seront pas modifiés. En revanche les paliers de chiffre d'affaires (ci-après « CA ») donnent lieu à révision et ce à compter du 1^{er} septembre 2028. Le montant de la part variable sera révisé, conformément à l'AOT, comme suit :

- ✓ A compter du 1^{er} septembre 2028, une part variable cumulative sur la partie restauration sera appliquée sur le CA réalisé, dès le premier euro, et sous réserve d'un compte de résultat 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^{er} septembre, selon la formule suivante :

$$P = P_0 * [0.125 + 0.875(\ln/\ln_0)]$$

dans laquelle :

P = montant du seuil de CA actualisé,

P₀ = montant du seuil de CA à actualiser,

ln = valeur de l'indice « indice d'ensemble » connu au 1^{er} septembre de l'année,

2028 / l₀ = valeur de l'indice « indice d'ensemble » connu au 1^{er} septembre 2027.

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.

DS
Mym

DS
CGG

DS
X-g

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.

17 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, eau, électricité, l'entretien et le nettoyage des locaux à titre privatif, les espaces verts à proximité des terrasses du restaurant, les terrasses.

L'entretien, la maintenance et le ménage des parties communes ainsi que l'entretien et la maintenance du local poubelle mentionnée à l'article « Sous location par le Locataire Principal », à l'exclusion des locaux à usages privatifs, seront répartis de la façon suivante :

CATEGORIE DE CHARGES COMMUNES	REPARTITION DES CHARGES COMMUNS LIEES AUX ESPACES ET EQUIPEMENTS		
	DESCRIPTIF	Locataire Principal	Sous-Locataires
Nettoyage / Maintenance / Entretien club house	Entretiens, réparations, remplacements, maintenances, nettoyages des espaces communs du club house	100%	0%
Toilettes commun du rez-de-chaussée	Entretiens, réparations, remplacements, maintenance	50%	50%
Nettoyage / Maintenance / Entretien du local poubelles	Entretiens, réparations, remplacements, maintenances, nettoyages des containers poubelles	30 %	70%

18 DÉPÔT DE GARANTIE

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

19 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.

^{DS}
mym

^{DS} ^{DS}
C GEG

^{DS}
L. G.

20 CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance de trois loyers complets, 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 deux 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 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.

21 REPRISE DES ACTES PASSES AU NOM D'UNE SOCIETE EN FORMATION

La présente convention est conclue par les associés fondateurs agissant au nom d'une société en formation qui sera dénommée la « SARL GANTEILLE » et dont ils seront les seuls associés de sorte qu'à compter de la levée de la condition suspensive les statuts soient signés et visent la reprise des actes passés au nom de la société en formation.

Tant que la Société ne sera pas immatriculée et faute pour cette dernière de reprendre les actes passés pour son compte, le Sous Locataire signataire des présentes demeurera solidairement tenus des engagements présentement pris en son nom personnel.

Le Sous Locataire notifiera au Locataire Principal l'extrait d'immatriculation de la société, ainsi que le justificatif de la reprise des actes, levant ainsi la solidarité.

22 CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Les Parties s'engagent à ne pas créer, exploiter ou donner à convention de sous locataire, directement ou indirectement, un fonds de commerce de même nature que celui fixé à l'article 5, exception faite de la guinguette autorisée à de la vente « restauration de plein air » dans un food truck de type planche tapas huitres glaces desserts et vente de bocaux et conserves servant uniquement à la prestation de planches et tapas et non au support de restauration traditionnelle et de brasserie à l'exclusion de tout autre sur l'ensemble du site du GARDEN TENNIS DE ROYAN à son emplacement actuel pendant la durée de la convention de sous location.

Enfin, le Locataire Principal réserve l'exploitation de la licence IV à la guinguette existante à son emplacement actuel. Il s'interdira ainsi d'ouvrir de nouveaux points de vente de restauration de plein air tel que définis ci avant (qui pourrait se matérialiser par le seul service opéré au-delà de la zone de la guinguette) sur le site dans son ensemble et de ne pas étendre l'espace actuel d'implantation de la guinguette pour ne pas porter préjudice aux intérêts du Sous Locataire, sauf accord ponctuel du Sous Locataire (pour l'organisation d'événements par exemple). Le Locataire principal se garde le droit d'offrir des boissons.

Par ailleurs, il est précisé au Sous Locataire que l'autorisation de convention de sous location est soumise à l'accord de la Mairie de ROYAN qui n'a prévu, dans le cadre de l'AOT, qu'un seul restaurant dans le club house du GARDEN TENNIS ROYAN.

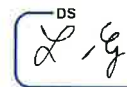
23 ÉLECTION DE DOMICILE

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

Pour le Locataire Principal :

^{DS}


^{DS} ^{DS}


^{DS}


A l'attention de :	Monsieur Yann Maitre
Adresse :	4, allée des rochers – 17200 ROYAN

Pour le Sous-Locataire :

A l'attention de :	Mesdames Christelle, Coline, Lola GANTEILLE
Adresse :	Au domicile du Locataire Principal

24 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.

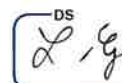
Pour ce faire les Parties fournissent à l'acte leur email et leur numéro de téléphone ci-après :

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

- ✓ Pour le Sous locataire,
 - Mme Christelle GANTEILLE
 - 06 02 35 09 93
 - ch.ganteille@outlook.com
 - Mme Coline GANTEILLE
 - 06 02 36 16 26
 - cganteille@outlook.com
 - Mme Lola GANTEILLE
 - 06 95 66 86 26
 - lganteille@outlook.com

25 FRAIS

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



26 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 18 juin
2024

Le Locataire Principal :

.....
18/06/2024

DocuSigned by:
Monsieur Yann Maître
621B1F5A172A44C...

Le Sous-Locataire :

Agissant tant en leur nom personnel qu'en leur qualité d'associés fondateurs de la SARL GANTEILLE

18/06/2024

DocuSigned by:
Ganteille
29A4DC88514249B...

DocuSigned by:
Ganteille
242142775ABF447...

DocuSigned by:
Ganteille
035C714D37AF4FD...

Liste des Annexes :

- Annexe 1** : AOT
- Annexe 2** : Plan des locaux objets de la Sous-Location
- Annexe 3** : Plan des terrasses

ANNEXE N°1

L'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE CONCLUE LE 1^{ER} JUIN 2022

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.

Correspondance à adresser impersonnellement à Monsieur le Maire
 1
 HÔTEL DE VILLE - 80 Avenue de Pontalliac - 17205 ROYAN CEDEX - ☎ : 05.46.39.56.56 - 📠 : 05.46.39.56.57
 internet : www.ville-royan.fr - email : mairie@mairie-royan.fr

4/n

Scanned with CamScanner

DS

DS

DS

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 nuis 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.

2

4n

DS
mym

DS
C G EG

DS
L. G.

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.

DS
mym

DS
C G G

DS
L. G

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*.

4

41

Scanned with CamScanner

DS
mym

DS
C G G

DS
X - G

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 plîée,
- 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

4h

Scanned with CamScanner

DS
mym

DS
CG

DS
L-g

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.

6

41

Scanned with CamScanner

DS
M/M

DS
C G

DS
L. G.

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 À partir de 1.000.000 € : redevance variable complémentaire de 0.75%,
 - o À 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,

I_n = 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 I_n/I_{n-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.

7

41

Scanned with CamScanner

DS
mym

DS
C G G

DS
L. G.

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,

8

41

Scanned with CamScanner

DS
M/M

DS
C G G

DS
L. G

- 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
M/M

DS
C G

DS
L. G.

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 acceptation 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.

10

41

DS
MFM

DS DS
C G G

DS
L. G

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 LITGES

Toutes contestations qui naîtraient à propos des présentes, à défaut de conciliation amiable préalable, sont de la compétence exclusive du :

Tribunal Administratif de POMERS
Hôtel Gilbert
15 rue de Blossac
Boîte Postale 541
86020 POMERS Cedex
Tél. : 05 49 60 79 19
Courriel : 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 JUN 2022
en trois exemplaires originaux

Pour *la Ville*,
Le Maire,

Patrick MARENCO

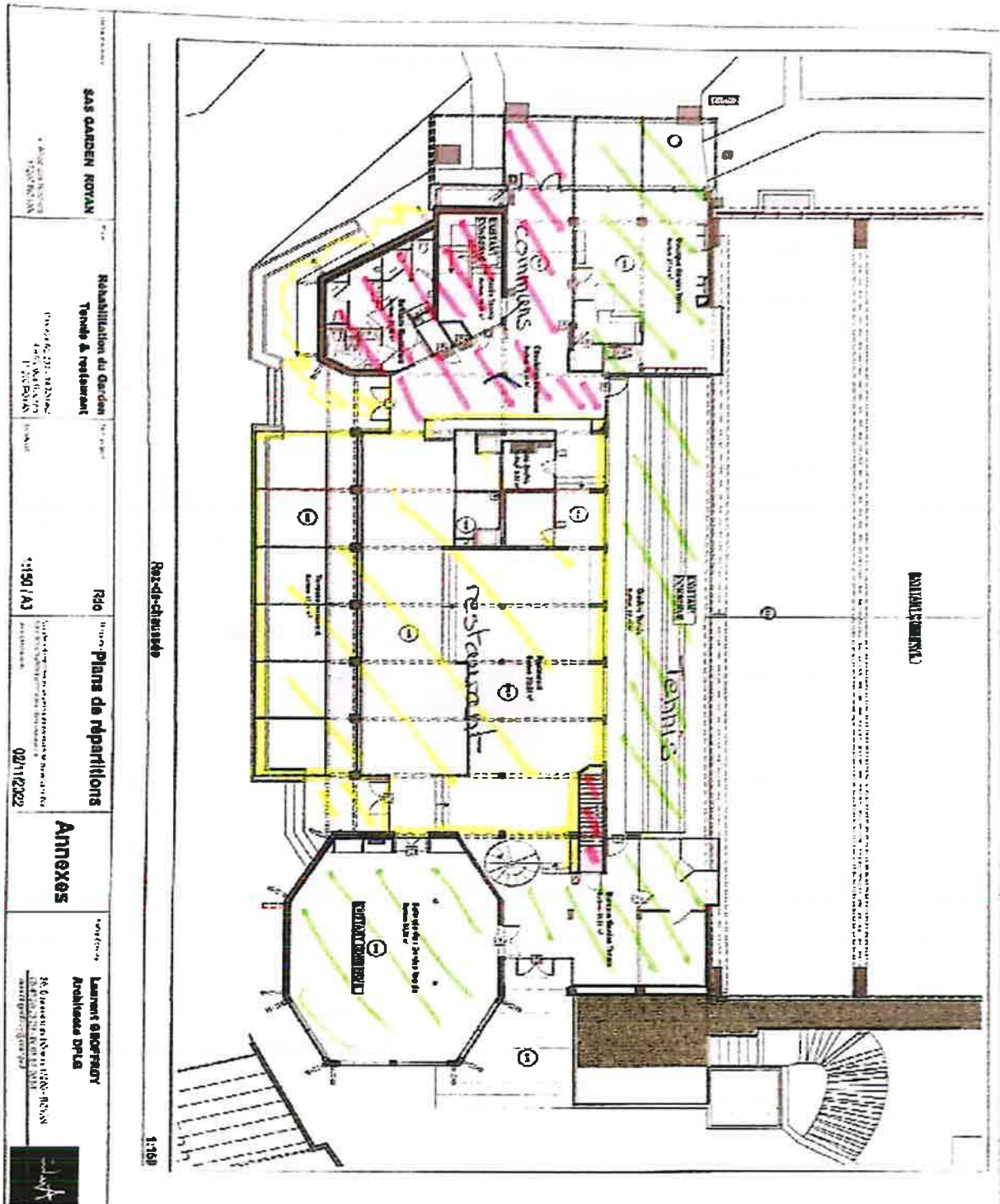


ANNEXE N°2

PLAN DES LOCAUX OBJETS DE LA SOUS LOCATION

PLAN 1

En rose les parties communes,
 En jaune les parties privatives du Sous Locataire,
 En vert les parties privatives du Locataire principal.



DS
 mym

DS
 C G G

DS
 L. G.

ANNEXE N°3

PLAN DES TERRASSES OBJETS DE LA SOUS LOCATION

En rouge hachuré les terrasses privatives du Sous Locataires,

En bleu hachuré les parties privatives du Locataire principal,

En rose la partie commune du local poubelles.

La ligne rouge tracée ne signale aucune partie commune ou privative et ne concerne que la délimitation cadastrale du terrain.



DS
Mym

DS
C GCG

DS
L-g