



Convention d'occupation et d'exploitation d'une buvette dans le lieu dénommé « le pigeonier » de la commune de Mirmande

La Commune de Mirmande

Mairie, 13 rue du Boulanger, 26270 Mirmande
Représentée par le Maire, Monsieur Benoit MACLIN

Ci-après dénommée « le concédant »,

D'UNE PART,

Société / M...

Siège social :
SIRET
N° TVA intracommunautaire FR
Représentée par :
En qualité de :

ci-après dénommée «le concessionnaire»,

D'AUTRE PART,

EXPOSÉ

La commune de Mirmande dispose d'un espace en partie haute du village (parcelle n°AB400) communément dénommé « le pigeonier », situé en secteur A du SPR et en secteur classé au titre des sites, composé d'un jardin, d'un colombier ancien et d'un bâtiment annexe.

La commune de Mirmande s'est engagée dans la remise en état du pigeonier afin de préserver le témoignage patrimonial qu'il présente (pigeonnier ancien et mur de soutènement de la parcelle, trace de la première enceinte du village) et d'ouvrir au public ce lieu si particulier depuis lequel il est possible d'embrasser une large vue sur la vallée.

Elle souhaite que ce lieu participe à la vie du village en y proposant des activités et animations éphémères ou pérennes et en en faisant un lieu de repos où les promeneurs peuvent trouver une buvette leur permettant, notamment en été, de se rafraichir.

Un essai d'une buvette d'été mené en 2018 par « le Perchoir » a démontré que ce projet a du sens.

Article 1 : Objet

La présente convention définit les modalités suivant lesquelles le concédant confie au concessionnaire, qui les accepte, l'exploitation d'une buvette dans les lieux dénommés « le pigeonier ».

Le concédant peut utiliser, dans les conditions précisées dans l'article, les lieux à des fins d'animations culturelles compatibles avec l'activité du concessionnaire.

Article 2 : Durée

L'occupation et l'exploitation des activités débuteront à compter du 1^{er} janvier 2023, pour une durée de trois ans, avec possibilité de reconduction deux fois pour la même durée par décision tacite du concédant.

Article 3 : Conditions générales d'occupation et d'exploitation

3.1 Caractère personnel / Exclusivité

La présente convention est accordée au concessionnaire à titre personnel.

Sauf autorisation expresse et écrite du concédant, le concessionnaire ne pourra, sous une forme quelconque, sous-traiter, céder, transférer, sous-louer, affermer ou apporter à un ou des tiers ou à une personne morale quelconque, tout ou partie des droits qu'elle tient de la présente convention.

3.2 Occupation du domaine public

La présente convention portant occupation du domaine public ne peut ouvrir, au profit du concessionnaire, de droit quelconque au bénéfice de la législation sur la propriété commerciale. Elle ne confère aucun droit ni à la propriété commerciale, ni à une indemnité d'éviction.

3.3 Description de la concession et prestations attendues

La restauration de l'ensemble du pigeonier et l'aménagement des locaux dévolus à la buvette ont été pensés pour créer un lieu de convivialité. L'exploitation de la buvette se situe donc dans le cadre de locaux adaptés et dans l'environnement privilégié d'un jardin fermé.

Cette buvette doit être ouverte en saison touristique pour permettre au public de se reposer, de profiter des animations proposées dans le lieu et d'accéder aux prestations décrites ci-après.

Le concessionnaire s'engage à proposer des boissons fraîches et chaudes ainsi que des accompagnements légers sucrés et salés répondant aux obligations suivantes :

- Des boissons et accompagnements utilisant au maximum des produits locaux, si possible bios
- Aucune boisson alcoolisée
- Aucune boisson industrielle de type sodas
- Aucune cuisine possible, pas de restauration
- Des prix raisonnables

La proposition de carte soumise avec le dossier de candidature constitue un engagement du concessionnaire. Celui-ci communiquera chaque année les évolutions éventuelles qu'il lui apporte.

Le non-respect de ces obligations constitue une faute grave.

Article 4 : Désignation des lieux mis à disposition

Les lieux mis à disposition du concessionnaire figurent sur le plan joint en annexe à la présente convention :

- Local 1 : stockage
- Local 2 : sanitaires
- Local 3 : préparation
- Jardin, notamment espace couvert de la tonnelle : espace de consommation

Le niveau haut du colombier ne fait pas l'objet de la mise à disposition. Il accueillera des activités proposées par la Commune.

Le concédant peut utiliser le jardin pour l'accueil d'événements, installations et animations artistiques, sans que cela ait pour conséquence de mettre en difficulté l'activité du concessionnaire. Il devra en informer préalablement le concessionnaire et définir d'un commun accord avec lui, pour chaque situation, les conditions de cette utilisation : espaces utilisés, installation, jours et heures d'ouverture, conditions de surveillance.

Les usagers du pigeonnier ont accès à ces animations.

Le concessionnaire doit permettre, durant l'ouverture de la buvette ainsi que durant les ouvertures spécifiquement prévues, l'accès des usagers aux seules animations.

Article 5 : Modifications affectant les espaces ou leur utilisation

L'ensemble des locaux affectés au concessionnaire doit être strictement réservé à l'exploitation des activités qui lui sont confiées. Le concessionnaire ne peut y abriter que des marchandises et des matériels destinés à son activité.

Sauf demande expresse et écrite formulée par le concédant, le concessionnaire ne pourra implanter aucun ouvrage dans les espaces mis à sa disposition. De manière générale, le concessionnaire ne pourra réaliser aucuns travaux emportant une emprise sur la parcelle.

Article 6 : Période d'occupation et d'exploitation

L'exploitation débutera à compter du 1^{er} janvier 2023. L'ouverture effective au public est immédiate.

L'ouverture de l'exploitation s'harmonisera avec les saisons. Les conditions météorologiques peuvent contraindre le concessionnaire à fermer.

A minima, l'exploitation sera assurée en continu (7 jours sur 7) durant les mois de juillet et août, au moins 5 jours par semaine durant les vacances de printemps et de Toussaint, les samedis, dimanches, jours fériés et ponts d'avril à juin inclus et de septembre à octobre inclus.

Les horaires d'ouverture sont laissés à l'appréciation du concessionnaire. Ils sont au minimum de 8 heures par jour en juillet-août et de 6 heures par jour pour les autres périodes sans que la fermeture dépasse 22 heures en soirée.

Le non-respect de ces obligations constitue une faute grave.

Toutefois, sur demande exceptionnelle du concessionnaire, ou d'un commun accord lors des manifestations ponctuelles et événementielles organisées à la demande du concédant, les horaires et jours d'ouverture pourront être modifiés.

Dans le cas où le concédant souhaite, dans le cadre d'un événement particulier organisé dans les lieux à son initiative, une ouverture du jardin et du colombier au-delà des jours et heures décidées par le concessionnaire, elle aura la responsabilité de mettre en œuvre l'ouverture et la fermeture des lieux.

Article 7 : Équipements et aménagements

7.1 État des lieux

Un état des lieux détaillé et contradictoire avec inventaire systématique des mobiliers et des équipements en place est dressé à l'arrivée et au départ du concessionnaire.

7.2 Aménagements

Le mobilier (tables et chaises) et les autres équipements techniques sont fournis par le concessionnaire.

Article 8 : Modalités techniques d'exploitation de la buvette

8.1 Approvisionnement

Les livraisons devront s'effectuer durant les jours et heures compatibles avec la fréquentation touristique du haut du village.

8.2 Evacuation des déchets

Le concessionnaire sera responsable de l'évacuation quotidienne de tous les déchets liés à son exploitation.

8.3 Entretien et maintenance

Le concessionnaire doit veiller à présenter des lieux soignés et dans un parfait état de propreté.

Le concessionnaire est tenu d'assurer à ses frais les réparations dites locatives et tous les travaux nécessaires pour maintenir les locaux et les équipements attribués en bon état d'entretien et d'usage. Le concessionnaire assurera ainsi l'entretien courant des espaces et équipements concédés.

L'entretien de fond du jardin fera l'objet de deux interventions annuelles du concédant, l'entretien courant étant à la charge du concessionnaire.

Le concédant assure:

- l'entretien et la maintenance des installations de détection incendie et des extincteurs ainsi que les vérifications obligatoires de détection incendie ;
- la maintenance des installations électriques, des canalisations d'évacuation et des installations de plomberie ;
- la maintenance et le remplacement éventuel de tous les équipements installés au moment de la mise à disposition au concessionnaire ;

A la fin de la période d'occupation, le concessionnaire sera tenu de rétablir les lieux dans leur état primitif et de faire disparaître toute trace de son occupation, sauf avis contraire du concédant.

8.4 Dispositions réglementaires

D'une manière générale, le concessionnaire devra se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment à la réglementation relative à l'hygiène des produits présentés à la vente, à la réglementation en matière de salubrité publique et à la réglementation en matière de sécurité incendie.

Les prix pratiqués devront être affichés.

Article 9 : Responsabilités et assurances

Le concessionnaire fait son affaire personnelle de tous risques et litiges pouvant survenir du fait de son installation ou de ses activités dans les locaux qui lui sont remis.

Il s'engage à souscrire auprès de compagnies solvables les contrats d'assurances responsabilité civile correspondants et à en produire les attestations annuellement ou sur simple demande du concédant.

Article 10 : Dispositions financières

10.1 Redevance annuelle

En contrepartie de l'autorisation d'occupation et d'exploitation, le concessionnaire s'engage à verser au concédant une redevance annuelle établie à 3 000 €.

A chaque anniversaire de la prise d'effet de la convention le montant de la redevance sera réévalué par indexation sur l'indice INSEE des prix à la consommation.

En cas de départ du concessionnaire en cours d'année, celui-ci est redevable d'une redevance calculée en proportion du nombre de mois entamés d'exploitation.

10.2 Charges

Le concessionnaire sera titulaire des abonnements d'eau et d'électricité, il assumera le paiement des abonnements et consommations.

Dans le cas où l'utilisation par le concédant des espaces du colombier ou du jardin induit une dépense en eau ou électricité exceptionnelle, le concédant indemnise le concessionnaire.

10.3 Dépôt de garantie

Le concessionnaire versera au concédant un dépôt de garantie correspondant à trois mois de redevance, soit 750 €.

Article 11 : Modalités de paiement

Le règlement est réalisé en 2 fois : 50% au 1^{er} juin et 50 % au 1^{er} décembre.

Le règlement de la redevance s'effectue en 2 fois : 50% au 1^{er} juin et 50 % au 1^{er} décembre. Le dépôt de garantie est payable à la notification de la convention.

En cas de retard dans le paiement d'un seul terme, les sommes dues porteront intérêt de plein droit au taux légal, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard.

En cas de fermeture pour des raisons indépendantes de la volonté du concédant, le concessionnaire ne pourra prétendre à aucune diminution de redevance, ni indemnité, pour inutilisation momentanée des lieux concédés.

Article 12 : Contrôles des conditions d'exploitation de la buvette

La qualité de l'accueil et des prestations sur les lieux occupés sera suivie par le Maire de Mirmande ou son représentant.

Le concessionnaire transmettra chaque année avant le 30 septembre, un bilan des jours effectifs d'ouverture.

Des réunions périodiques – au minimum une au printemps et une en automne - seront organisées notamment pour échanger des informations et propositions visant à assurer la meilleure adéquation de l'exploitation de la buvette aux attentes des usagers et à l'évolution des activités de la Commune.

Article 13 : Retrait de l'autorisation

L'autorisation peut être retirée si des motifs d'intérêt général l'exigent. Dans ce cas le concédant s'engage à prévenir le concessionnaire de son intention au moins 6 mois avant la date prévue.

Article 14 : Résiliation de plein droit

14.1 Résiliation en fin de période contractuelle

Le concessionnaire pourra faire part de son souhait de ne pas renouveler la convention en fin de période contractuelle de 3 ans par notification au concessionnaire par Lettre recommandée avec accusé de réception au moins 4 mois avant l'échéance (soit le 31 août 2025 pour le renouvellement du 1^{er} janvier 2026 et le 31 août 2028 pour le renouvellement au 1^{er} janvier 2029).

14.2 Résiliation pour faute grave

En cas de faute grave dans l'accomplissement des missions du concessionnaire définies dans la présente convention, et un mois après mise en demeure restée infructueuse, la résiliation interviendra de plein droit et sans indemnités.

Sont notamment réputées fautes graves :

- Le non-paiement des redevances ;
- Le non-respect grave ou répété des conditions d'hygiène et sécurité ou l'atteinte grave à l'ordre public ;
- Les manquements graves et répétés à la qualité des prestations offertes ;
- Les manquements répétés aux obligations d'ouverture ;
- Les empêchements répétés des activités municipales accueillies par le pigeonnier ;
- La constatation d'une fraude imputable à la mauvaise foi du concessionnaire.

14.3 Résiliation pour infraction au caractère personnel de la convention

La résiliation de la convention aux torts du concessionnaire peut également intervenir pour infraction au caractère personnel de la convention. Un mois après mise en demeure restée infructueuse, la résiliation interviendra de plein droit et sans indemnité.

Dans tous les cas visés au présent article, le rachat des investissements ne s'applique pas et les investissements réalisés par le concessionnaire font retour de plein droit au concédant.

Article 15 : Révision et renonciation

Au cas où par suite de décisions du concédant, les conditions économiques de l'opération seraient modifiées de manière suffisamment grave pour mettre en péril l'équilibre financier global, le concessionnaire sera admis à demander à ce que la présente convention soit révisée.

Article 16 : Jugement des contestations

Les contestations qui s'élèveraient entre les parties au sujet de la présente convention seront soumises au tribunal administratif de Grenoble.

A Mirmande, le

Signature et cachet de l'entreprise.

représentant habilité pour signer la convention d'occupation et d'exploitation

A Mirmande, le

Le Maire,

Benoit MACLIN