

Délégation de Service Public

Exploitation d'un Multiple rural « Le Relais d'Aqui » 2022 – 2027

Cahier des charges



CONTEXTE

Le village de Saint-Marsal est le point de départ ou le point de passage de diverses randonnées pédestres et cyclistes proposées par le Syndicat Mixte « Canigó grand site ».

La population sédentaire est d'environ 70 personnes et accueille des vacanciers et des occupants de résidences secondaires.

La Commune possède également une école primaire qui est au centre d'un regroupement pédagogique de quatre communes dont elle assure la restauration scolaire.

C'est à ces titres que depuis plus de 20 ans, la Commune est propriétaire d'un Multiple service « Le Relais d'aqui » situé au 1, route d'Amélie à 66110 Saint-Marsal, et issu de son domaine privé.

Celui-ci, par sa politique d'ouverture, par les prix pratiqués, par l'adaptation des prestations proposées doit tenir compte de la clientèle locale, touristique et scolaire.

Les élus souhaitent que les exploitants travaillent dans l'objectif de développer l'attractivité du village et permettent à toutes les tranches d'âge de la population de séjourner au village en trouvant les produits de première nécessité.

L'attributaire de la présente délégation de service public sera désigné dans ce document par le terme de : Délégué.

Le Délégué devra être inscrit au registre du commerce, il devra être en règle avec la législation en vigueur, notamment avoir satisfait à ses obligations fiscales et parafiscales.

Article 1^{er} – Objet

La Commune de Saint Marsal confie au Délégué l'exploitation du multiple rural situé 1, route d'Amélie à Saint-Marsal 66110.

Ce commerce comprend :

- Un magasin d'alimentation générale
- Droguerie
- Terminal de cuisson pour le pain et les viennoiseries
- Journaux
- Dépôt de gaz
- Services et autres à titre d'activités annexes appartenant à cette exploitation.

Article 2 – Nature du contrat

La convention de délégation de service public (D.S.P.) a pour objet l'exploitation d'un commerce.

Elle est soumise aux dispositions :

- Des articles L.1411-1 et suivants et R.1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales
- De l'ordonnance 2016-65 du 29 janvier 2016 et son décret d'application n° 2016-86 du 1^{er} février 2016, relatifs aux contrats de concession.

Article 3 – Désignation

La Commune met à disposition du délégué un local dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Une salle pour l'achalandage,

- Un fournil,
- Un laboratoire,
- Une chambre froide positive
- Une chambre froide négative
- Une salle de stockage
- Un espace de repos privatif avec coin cuisine
- Une cave
- Un WC avec lave main
- Une aire extérieure de stockage « gaz »,
- Ainsi qu'une partie du matériel nécessaire à l'exploitation.

Le Délégué déclare avoir une parfaite connaissance des lieux pour les avoir visités, les accepte en l'état et renonce à réclamer une réduction de redevance, indemnités pour quelque raison que ce soit.

Article 4 - État des lieux

Un inventaire et un état des lieux seront dressés contradictoirement par un représentant de la Commune de Saint-Marsal et le Délégué :

- D'une part, avant toute occupation des lieux,
- D'autre part, dans les huit jours suivants la fin de l'exploitation.

Le procès-verbal sera composé de deux chapitres distincts :

- Chapitre premier : état des locaux mis à disposition.
- Chapitre deux : inventaire des biens mis à disposition par la Commune tant en nombre qu'en qualité d'usage.
- L'inventaire des biens éventuels apportés par le Délégué pourra être annexé audit procès-verbal.

Un avenant au procès-verbal sera établi à chaque modification apportée à la liste du matériel de la collectivité inventorié au chapitre deux, lors de l'achat de nouveau matériel ou de la mise en réforme de l'ancien.

La Commune ne sera pas tenue de pourvoir au remplacement ou renouvellement en cas de disparition ou de pannes des biens apportés par le Délégué, contrairement aux biens mis à disposition par la Commune.

Le Délégué ne pourra modifier les lieux ni ajouter de matériel à l'exception sans autorisation écrite du Maire. Toutes les améliorations apportées au bâtiment ou au mobilier resteront sans indemnités la propriété de la Commune à moins que celle-ci ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Article 4 - Durée

La convention est conclue pour une durée de cinq ans à compter de la date de sa signature prévue au 1^{er} avril 2022, pour se terminer le 31 mars 2027.

Article 5 – Conditions d'exploitation

La tenue et l'attitude du Délégué (et de son personnel) doivent être irréprochables par la qualité d'accueil et des prestations proposées.

Ouverture de l'établissement en fonction des divers services à rendre :

- Assurer l'exploitation du commerce cité ci-dessus, toute l'année et pendant toute la durée de la convention, en particulier les fins de semaines. Les jours de congé et de fermeture ainsi que les horaires d'ouverture sont à déterminer en accord avec le maire. En cas de fermeture sans motif valable et sans accord du maire, le délégué sera tenu de verser une indemnité forfaitaire de 100€ par jour. Le délégué exploitera le service à ses frais et risques.

- Avoir tous les égards possibles envers la clientèle.

- Prendre ses congés annuels en période creuse, en accord avec le maire. L'établissement ne devra pas être fermé plus de 15 jours consécutifs.
- Assurer, en dehors des périodes de fermeture prévues ci-dessus, le service ou le faire assurer par une personne de son choix, notamment en cas de maladie.
- Rester responsable de toute contravention ou infraction qui pourrait être constatée par quelque autorité que ce soit.
- Veiller à ne rien faire ou laisser faire qui puisse entraîner la dépréciation ou la cessation définitive du multiple rural. Dans le cas contraire, le délégataire sera passible de tous dommages et intérêts et même de résiliation immédiate de la présente convention par la Commune, qui aura le droit de surveiller ou de faire surveiller les opérations afférentes au mode d'exploitation du fonds de commerce, qui demeure sa propriété.
- Payer le loyer, les fournisseurs et les charges récupérables aux termes convenus.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée de la convention dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure par la faute du bailleur.
- Prendre à sa charge l'entretien courant des locaux, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble de réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou cas de force majeure.
- Ne pas céder la présente convention qui est personnelle et incessible, la sous-location étant interdite.
- Laisser exécuter les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions du deuxième et troisième alinéa de l'article 1724 du code civil étant applicables à ces travaux.
- Ne pas transformer les locaux et les équipements loués sans l'accord écrit du maire, lequel pourra subordonner cet accord à l'exécution des travaux et à l'avis et la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le délégataire. En cas de méconnaissance par le délégataire de cette obligation, la commune pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du délégataire, ou de conserver les transformations effectuées sans que le délégataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, la commune pourra exiger, aux frais du délégataire, la remise immédiate des lieux en bon état.
- S'inscrire au registre du commerce ou des métiers pour les activités faisant l'objet de la présente convention.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégâts des eaux ... et en justifier à la commune à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année à la demande de la commune.
- S'assurer personnellement contre les risques d'accident du travail pour lui-même et pour son personnel.
- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût à la commune si cette dernière en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements et en justifier à la première demande de la commune.
- Se mettre en règle avec les organismes de Sécurité Sociale, Allocations Familiales, Caisses de Vieillesse de l'industrie ou du commerce.
- Accepter la réalisation par la commune des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la convention, conformément à l'article 1724 du code civil. Si ces réparations durent plus de dix jours, le loyer à l'exclusion des charges sera diminué à proportion du temps et de la chose louée dont le délégataire aura été privé.
- Informer immédiatement la commune de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour, au choix de la commune, sauf les jours fériés.
- Prendre à sa charge les abonnements d'eau et d'électricité et de faire le nécessaire à cet effet auprès des services d'EDF et de la Communauté de Communes du Haut-Vallespir (CCHV).
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière que la commune ne soit jamais inquiétée à ce sujet. Le délégataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts et taxes dont la commune pourrait être tenue pour responsable.

- Se conformer à toutes les dispositions de la présente convention, faute de quoi celle-ci deviendra nulle.
- Fournir un bilan comptable annuel.
- Remettre à la commune, dès son départ, toutes les clefs des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

Article 6 – Redevances et charges diverses

La présente mise à disposition est consentie à titre onéreux.

La redevance annuelle due à la Commune de Saint-Marsal est fixée à deux mille cinq cent vingt euros (2 520 €) toutes taxes comprises pour les murs et le fonds de commerce.

Il sera éventuellement réajuster au renouvellement possible de la convention.

Cette redevance sera acquittée mensuellement à la caisse du Trésorier en charge de Saint-Marsal.

Si le délégataire en fait la demande, la commune lui remettra une quittance portant le détail des sommes versées en distinguant les loyers des charges. Dans le cas où le délégataire effectue un paiement partiel, la commune sera tenue de lui délivrer un reçu.

- **Caution ou garantie bancaire :**

Pour garantir l'exécution de ses obligations le délégataire versera la somme de 210€ représentant un mois de loyer en principal. Ce dépôt sera restitué au délégataire en fin de jouissance, dans le mois suivant, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues à la commune ou dont celle-ci pourrait être tenue pour responsable en lieu et place du délégataire. En aucun cas, le délégataire ne pourra imputer les loyers et les charges dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

- **Charges :**

Le Délégué supportera :

- Tous les frais de fonctionnement (frais d'entretien, de fleurissement, frais d'électricité, de téléphone, d'eau potable, d'assurance, de communication, ...)
- Le nettoyage annuel du dispositif de ventilation-désenfumage de la cuisine par une entreprise spécialisée. L'attestation de nettoyage sera remise à la Commune tous les ans.
- Les taxes et impôts divers inhérents à l'exploitation.

Article 7 – Obligations des parties en matière d'entretien des locaux et du matériel

- **Obligations de la Commune de Saint-Marsal :**

Conformément aux dispositions de l'article 606 du Code Civil, la Commune aura en charge les grosses réparations relatives au clos et au couvert inhérentes au propriétaire à l'exclusion expresse de celles consécutives à un manquement du Délégué à ses obligations d'entretien.

- **Obligations du Délégué :**

Le Délégué aura la charge de l'entretien et des réparations locatives lui incombant, notamment du fait des dégradations dues à l'usure normale, de son fait ou inhérent à leur exploitation. Le Délégué sera tenu de remplacer à ses frais tous les objets qui viendraient à être volés, détruits ou dégradés, même vétustes et ne pourra prétendre à aucun droit, ni réduction de loyer pour les réparations lui incombant.

Le Délégué est tenu de maintenir en parfait état d'entretien et de propreté les locaux et les installations confiées, ainsi que le matériel servant à l'exploitation de l'établissement.

Article 8 – Assurance et responsabilité

Le Délégué est tenu de s'assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable qui garantira les risques locatifs et de voisinage. Cette garantie devant s'étendre à sa responsabilité civile aussi bien

pour les dégâts pouvant être causés aux biens propriété de la Commune, ainsi que pour les accidents pouvant provenir de l'exploitation de ladite gestion.

Le Délégué devra fournir également une attestation d'assurance dès la signature du contrat et du justificatif de paiement annuel de ses primes d'assurances sous peine de résiliation du contrat.

Article 9 – Référence du Délégué et remise de documents

Le délégué devra démontrer de réelles aptitudes pour assurer le bon fonctionnement d'un multiple rural. Il devra faire valoir ses références en la matière. Ceci sera un des critères pour le choix de la gérance.

De manière plus succincte, le Délégué s'engage à remettre à la Commune les documents suivants :

- A la signature du contrat ou au plus tard dans le mois qui suit :
 - La caution ou la garantie bancaire
 - L'attestation d'assurance

- A chaque date anniversaire de la signature du contrat
 - L'attestation d'assurance couvrant l'année en cours
 - L'extrait K-Bis
 - L'attestation d'entretien des matériels mis à disposition.

Article 10 – Normes de sécurité

En l'état, le bâtiment correspond aux normes exigées y compris les normes de sécurité électrique. Le Délégué sera tenu d'exploiter le fonds de commerce en respectant ces dispositions et d'informer la Commune pendant toute la durée du contrat de toutes dégradations, notamment celles susceptibles d'interférer sur les normes de sécurité en vigueur.

Article 11 – Sanctions - Pénalités

Le non-respect des dispositions de la convention entraînera une pénalité mensuelle fixée à deux cents dix euros (210 €) à compter d'une mise en demeure restée sans effet pendant 8 jours.

A titre d'exemple : le défaut d'entretien des lieux, la fermeture des locaux ou le non-respect des périodes d'ouverture définies dans l'article 5 sans autorisation préalable et écrite de la Commune, etc...

Article 12 – Résiliation

La fin du contrat peut intervenir de manière anticipée, de la part de l'une ou l'autre des parties. Elle peut être :

- contractuelle ; les parties fixant d'un commun accord la date de la cessation du contrat.
- à l'initiative d'une seule des parties, un courrier recommandé sera alors adressé soit au Délégué, soit à la Commune et sa date d'envoi marquera le début de la période de préavis de trois mois. En cas de non-respect de ce préavis des pénalités prévues à l'article 11 seront appliquées.

En outre, la Commune pourra prononcer une résiliation unilatérale sans indemnités aux torts exclusifs du Délégué en cas de non-respect d'une des conditions de la présente convention, après mise en demeure notifiée par courrier recommandé et restée sans effet pendant 15 jours. La résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Le Délégué devra libérer les lieux dans un délai imparti, au minimum 15 jours à partir de la notification qui lui a en aura été faite. À défaut, la Commune engagera une procédure d'expulsion devant le tribunal compétent et appliquera pour couvrir les frais engagés par la Commune, sans autre formalité une pénalité au Délégué pour occupation illicite d'un montant correspondant à 300 € TTC par mois jusqu'au jugement d'expulsion.