

**AUTORISATION D'OCCUPATION
TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC – LA
RONDAVELLE A SAINT-LEU**

**TERRITOIRE DE LA COTE OUEST
REGIE PORTS DE PLAISANCE OUEST**

**CONTRAT D'OCCUPATION DU
DOMAINE PUBLIC**

SOMMAIRE

Chapitre 1 Stipulations générales	5
Article 1 Formation du contrat	5
Article 2 Objet	5
Article 2.1 Exploitation du site	5
Article 2.2 Fonds de commerce	5
Article 2.3 Droits réels	6
Article 3 Projet pour la valorisation du domaine public	6
Article 4 Durée	6
Article 5 Election de domicile	6
Article 6 Cession du contrat et modification de l'actionariat de la société titulaire	7
Chapitre 2 Conditions de valorisation	8
Article 7 Exploitation du SITE	8
Article 8 Périmètre du site	8
Article 9 Autorisations nécessaires à l'activité	8
Article 10 Respect de la réglementation	9
Article 11 Engagements au titre de la responsabilité sociale et environnementale	9
Article 12 Règlement des communs	9
Article 13 Sous-location	9
Article 14 Personnel	9
Article 15 Entretien	10
Article 16 Préservation de la tranquillité publique	10
Article 17 Circulation	10
Article 18 Fournitures - Energie et fluides	11
Article 19 Gardiennage	11
Article 20 Interruption temporaire d'exploitation pour travaux	11
Article 21 Participation à l'animation et l'attractivité du port	11
Chapitre 3 Regime des biens	13
Article 22 Etat des lieux	13
Article 23 Biens meubles du Site	13
Article 24 Biens immeubles du site	13
Article 24.1 Définition des biens immeubles	13
Article 24.2 Réalisation d'un diagnostic bâtimentaire	14
Article 24.3 Entretien et maintenance des biens immeubles (Niveau 1)	14
Article 24.4 Prise en charge des aménagements, extensions et rénovations à l'initiative de l'occupant (Niveau 2)	14
Article 24.5 Interventions liées au clos et au couvert (niveau 4)	15

Article 25 Gestion des interventions lourdes sur les bâtiments à occupation multiple	15
Article 25.1 Définition	15
Article 26 Sort des biens à l'échéance du contrat	15
Chapitre 4 Aspects financiers	17
Article 27 Redevance ET CHARGES	17
Article 28 Modalités de paiement de la redevance	17
Article 29 Révision de la redevance ET DES CHARGES	17
Article 30 Reexamen des conditions financières du contrat	18
Article 31 impôts et taxes	18
Chapitre 5 Assurances et responsabilité	19
Article 32 Responsabilité – Assurances	19
Article 33 Responsabilité et recours	19
Article 34 Penalités	19
Article 35 Cas de résiliation	20
Article 35.1 Résiliation pour faute	20
Article 35.2 Résiliation du contrat pour motif d'intérêt général	20
Article 35.3 Résiliation pour fait extérieur aux Parties	21
Chapitre 6 contrôle et suivi	22
Article 36 Rapport financier annuel	22
Article 37 Caution	22
Article 38 Principe général de contrôle	22

PREAMBULE

Construit en 1965, le port de plaisance de Saint-Leu, situé sur la commune du même nom, est le plus principalement destiné aux navires de petite taille et à la pratique d'activités nautiques.

Premier port à passer sous la juridiction du TCO en 2016, les activités économiques sur le Port se caractérise principalement par la présence de marchands forains les soirs de week-end et l'exploitation de la rondavelle via une activité bar/restaurant.

La Territoire de la Côte Ouest exploite le Port de plaisance via sa Régie des Ports de Plaisance et est le gestionnaire du domaine public du port. A ce titre il est responsable des autorisations d'occupation temporaires du domaine public (AOT) dont bénéficient les acteurs locaux de l'économie touristique et de loisirs dans les bâtiments à proximité du Port.

Le Territoire de la Côte Ouest a lancé en 2024 un appel à projets en vue de désigner l'attributaire de l'AOT de la rondavelle situé sur le port de plaisance de Saint-Leu, sous forme de Convention d'occupation du domaine public tel que prévues par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

La Présente Convention a été conclue dans ce cadre et dans ce contexte.

AU VU DE CE QUI PRECEDE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

CHAPITRE 1 STIPULATIONS GENERALES

ARTICLE 1 FORMATION DU CONTRAT

Le gestionnaire du domaine public, le Territoire de la Côte Ouest, dont le siège est situé 1 Rue Eliard Laude, 97420 LE PORT, représenté par son Président, Monsieur Emmanuel SERAPHIN, a approuvé le présent contrat confiant la gestion du site considéré à l'attributaire suivant :

SI SOCIETE / PERSONNE MORALE :

NOM / RAISON SOCIALE :

REPRESENTANT LEGAL :

DOMICILIATION :

STATUT (association, S.A., S.A.R.L. etc.) :

SI PERSONNE PHYSIQUE CANDIDATE :

NOM / PRENOM :

DATE / LIEU DE NAISSANCE :

DOMICILIATION :

ARTICLE 2 OBJET

Article 2.1 Exploitation du site

Par le présent Contrat, la Collectivité autorise le Titulaire à occuper, avec droit exclusif, le bâtiment dit la rondavelle et la terrasse attenante avec pour activité principale une activité de bar, restauration telle que définie en Annexe 1.

La gestion et l'exploitation de ce lieu sera à l'initiative et sous le contrôle du Titulaire. Le périmètre d'exploitation est défini à l'Article 8.

Le présent Contrat est conclu sous le régime des conventions domaniales prévues par le Code Général de la Propriété des Personnes publiques. Il n'emporte en aucun cas constitution de service public pour la gestion du site dont l'exploitation est définie par le Titulaire et assurée par lui sous son contrôle.

Article 2.2 Fonds de commerce

Le présent contrat n'emporte pas droit à la constitution d'un fonds de commerce sur le domaine public sauf à ce que le titulaire démontre l'existence d'une clientèle propre, totalement dissociable de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Article 2.3 Droits réels

Le présent Contrat n'est pas constitutif de droits réels pour le Titulaire.

ARTICLE 3 PROJET POUR LA VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC

Le Titulaire participe à la valorisation du domaine public par son occupation. A ce titre, il met en œuvre le projet pour la valorisation du domaine public qu'il a lui-même défini et qui est présenté en Annexe 2. Ce projet est mis en œuvre sur la totalité de la durée de l'Exploitation. Les évolutions et modifications majeures du projet d'établissement devront faire l'objet d'un avenant au présent Contrat afin de s'assurer qu'elles restent compatibles avec la valorisation du domaine public de la Collectivité.

ARTICLE 4 DURÉE

La convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2025, ou à sa date de notification si celle-ci est postérieure, pour une période de sept (7) ans. Le contrat pourra être renouvelé jusqu'à deux fois par reconduction tacite ou expresse à la discrétion du gestionnaire du domaine publique pour une durée de 1 an ce qui porte au maximum la durée du contrat à neuf (9) ans.

Jusqu'au 1^{er} janvier 2025 inclus, il est acté par les Parties que le précédent occupant peut terminer l'exploitation du site, y compris le cas échéant en ouvrant au public son établissement. Le Titulaire ne pourra se prévaloir de son titre pour exiger le départ de l'occupant durant cette période.

Durant les 3 premières semaines suivant la date de prise d'effet du contrat, une période transitoire peut avoir lieu. Durant cette période, le Titulaire peut ne pas disposer de la pleine jouissance du site, du fait de la présence sur le site de biens de l'ancien titulaire. Cependant, l'ancien titulaire ne pourra ouvrir son exploitation ni recevoir du public, sa présence étant seulement et strictement nécessaire à la remise en état du site. Le Titulaire aura cependant totalement accès au site.

Au-delà de cette période, le Titulaire aura la pleine jouissance du site.

ARTICLE 5 ELECTION DE DOMICILE

La Collectivité fait élection de domicile à l'adresse suivante :

REGIE PORTS DE PLAISANCE OUEST1 rue Eliard LAUD BP50049
97822, Le Port CEDEX

Le Titulaire fait élection de domicile à l'adresse suivante :

Xxx

Les notifications qui seront adressés à ce domicile seront réputées reçues par le Titulaire.

ARTICLE 6 CESSION DU CONTRAT ET MODIFICATION DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ TITULAIRE

Trois cas de figure sont identifiables :

- La cession du contrat ;
- Le changement de propriétaire de la société à la suite de restructuration (rachat, de fusion, d'acquisition ou d'insolvabilité) du concessionnaire initial quand bien même la société reste la même de façade ;
- L'achat de parts sociales par un tiers restant actionnaire minoritaire.

L'accord de la Collectivité est indispensable dans les deux premiers cas, accord nécessairement formel et par écrit. A cet effet, la collectivité peut demander tous documents pour :

- S'assurer des garanties financières et professionnelles du cessionnaire ou nouvel actionnaire ;
- S'assurer du respect du cadre contractuel initial par le cessionnaire ou nouvel actionnaire.

Si le candidat remplit les deux conditions précitées, la Collectivité ne peut s'opposer à la cession.

Dans le troisième cas, la seule information de la Collectivité par courrier adressé à l'adresse identifiée en Article 5 est nécessaire.

En cas de liquidation judiciaire de la société Titulaire, le présent contrat est automatiquement résilié.

CHAPITRE 2 CONDITIONS DE VALORISATION

ARTICLE 7 EXPLOITATION DU SITE

Le Titulaire occupe le domaine public en respectant :

- L'orientation générale du site à savoir l'exercice d'une activité de bar, restauration ;
- Le projet de valorisation proposé par le Titulaire, en Annexe 2, dans le respect des stipulations du présent Contrat.

Les Biens, objet de la présente convention, sont mis à disposition du Titulaire exclusivement dans le respect de la destination générale du site. Par conséquent, l'utilisation par le Titulaire des Biens du site est interdite pour une autre activité que l'orientation générale prévue initialement.

ARTICLE 8 PÉRIMÈTRE DU SITE

Le Titulaire est tenu au respect du périmètre du site tel que défini à l'Annexe 5, ce périmètre inclut :

- Le bâti mis à disposition ;
- Les abords immédiats, permettant le cas échéant l'installation d'une terrasse ou d'un terre-plein ;

L'ensemble du périmètre est partie intégrante du Site. A l'échéance du Contrat, le bâti, les abords immédiats doivent être libérés par le Titulaire.

Les surfaces bâties sont estimatives. Un relevé géomètre sera réalisé et permettra de définir le périmètre exact des bâtis permettant le calcul de la redevance

Les surfaces de terrasses sont estimatives. Un relevé géomètre sera réalisé et permettra de définir le périmètre exact des terrasses permettant le calcul de la redevance.

En cas d'extension des terrasses ou bâtis durant la durée de l'AOT, les surfaces complémentaires seront additionnées aux surfaces existantes pour le calcul de la redevance.

En cas de surfaces communes partagées entre plusieurs sites pour des raisons d'organisations spatiales, chaque occupant est redevable à parts égales d'une quote-part de la surface commune et s'engagent à laisser l'accès libre à la surface commune aux autres occupants concernés par l'usage et la jouissance de la surface, à ne rien entreposer et à ne rien stocker sur cette surface.

ARTICLE 9 AUTORISATIONS NÉCESSAIRES À L'ACTIVITE

Le Titulaire est réputé professionnel du secteur d'activité du site, et doit personnellement s'assurer que toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de ses activités et à l'usage des biens ont été obtenues.

L'autorisation accordée par la Collectivité d'exercer certaines activités sur le site n'implique pas de la part de la Collectivité l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir toutes diligences

en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être requises par le Titulaire, pour quelque raison que ce soit. En conséquence, la Collectivité ne pourra être tenue pour responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

ARTICLE 10 RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION

Le Titulaire est réputé professionnel du secteur d'activité. A ce titre, il est réputé connaître et appliquer l'ensemble des réglementations relatives à l'exercice de son activité, à l'accueil du public, à l'hygiène, la sécurité et la protection de l'environnement.

Il est seul responsable du respect de la réglementation.

ARTICLE 11 ENGAGEMENTS AU TITRE DE LA RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'Annexe 2 précise les engagements de Responsabilité Sociale et Environnementale mis en place au niveau du Site.

ARTICLE 12 RÈGLEMENT DES COMMUNS

Un Règlement des Communs valable pour l'ensemble des occupations privatives sur l'emprise du Port de Plaisance de Saint-Leu pourra être mis en place lors de la durée du Contrat.

Le Titulaire est tenu de respecter l'ensemble des dispositions de ce règlement au même titre que les obligations du présent Contrat. En cas de non-respect des dispositions du Règlement des Communs, la pénalité prévue pour manquement au Chapitre 2, telle que décrite à l'Article 34, est applicable.

ARTICLE 13 SOUS-LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle des Biens est soumise à l'accord préalable écrit de la Collectivité, sous peine de nullité de cette dernière.

Le silence gardé par la Collectivité dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande d'autorisation faite par le Titulaire vaudra décision implicite de refus. A la demande du Titulaire, la Collectivité est tenue de motiver sa décision de refus qu'elle soit exprès ou implicite.

ARTICLE 14 PERSONNEL

Le Titulaire est le seul responsable de la gestion du personnel sur le site. Il s'assure du respect de la réglementation en vigueur, notamment des dispositions du Code du travail, mais aussi de toutes les dispositions relatives à la sécurité du personnel.

Le Titulaire fait son affaire de l'application de l'article L. 1224-1 du Code du Travail, en reprenant le personnel affecté au site, si l'activité principale est inchangée et si les conditions de reprise du personnel prévues par la loi sont remplies.

Le Titulaire nomme un interlocuteur privilégié avec la Collectivité qui sera le point de contact de référence.

ARTICLE 15 ENTRETIEN ET SALUBRITÉ

Le Titulaire est tenu d'assurer l'entretien de la totalité du périmètre du site dont il a reçu un droit d'occupation, y compris lutte contre les nuisibles (rats, moustiques, termites, ...). L'entretien comprend l'obligation d'enlever quotidiennement les papiers, débris, et autres matières nuisibles à l'intérieur du périmètre du site et à proximité immédiate causé par son activité. Il doit veiller à ce que son activité ne génère aucune atteinte à la salubrité publique.

Le Titulaire ouvre sur ses horaires d'ouverture l'accès aux sanitaires qu'il exploite dans le cadre de l'AOT à l'ensemble des usagers du Port y compris s'ils ne sont pas clients de l'activité.

L'entretien comprend également le maintien en bon état du bâtiment, de façon à garantir la sécurité des usagers ou du personnel appelés à les fréquenter dans les conditions prévues au Chapitre 3.

Le Titulaire doit quotidiennement apporter ses ordures ménagères dans les conteneurs prévus à cet effet, et utiliser de façon systématique les installations de collecte sélective mises en place.

ARTICLE 16 PRÉSERVATION DE LA TRANQUILITÉ PUBLIQUE

Le Titulaire s'engage à ce que son activité ne génère le moins de nuisance sonore possible au-delà de ce qui est normalement admis pour une activité du site lié à l'exercice d'une activité de bar/restauration.

Le Titulaire réalise dans les trois (3) premiers mois une étude acoustique complète dans les conditions présentées au sein de son offre et présenté en Annexe 2. L'organisation de concerts ou d'activités similaires génératrices est conditionnée à la réalisation de l'étude et aux résultats de celles-ci. Dans l'ensemble des cas, le Titulaire doit respecter la réglementation locale et nationale en matière de sons (notamment le décret n° 2017-1244 du 7 août 2017 relatif à la prévention des risques liés aux bruits et aux sons amplifiés et les arrêtés d'application afférents).

ARTICLE 17 CIRCULATION

Les livraisons pourront avoir lieu en respectant les règles relatives à l'espace public, telles que définies par le règlement de port et le Règlement des Communs. En aucun cas la livraison ne doit causer de nuisances d'aucune sorte (bruit excessif, entrave à la circulation, odeurs, saleté, etc.).

En cas de détérioration sur les bancs, lampadaires, etc. survenue pendant les livraisons, le Titulaire doit informer directement la Collectivité dans les plus brefs délais.

Le passage des personnels et engins relatifs à l'exploitation du Port doit être en toutes circonstances facilitées. Tout meuble ou obstacle quelconque sur la voirie devra être enlevé par le Titulaire à la demande des représentants de services publics ou de la Collectivité.

ARTICLE 18 FOURNITURES - ENERGIE ET FLUIDES

Tant que le site occupé n'est pas équipé d'un ou plusieurs compteurs permettant une facturation au réel des fluides (eau, électricité, gaz) la Collectivité à la charge d'assurer la fourniture des fluides et ne refacture pas au Titulaire ces coûts.

Dès lors que la Collectivité installe un ou plusieurs compteurs permettant une facturation au réel des fluides, le Titulaire prend à sa charge tous les frais relatifs à la fourniture d'énergie et de fluides, notamment eau, électricité, téléphone ainsi que les frais relatifs à l'assainissement et à l'élimination des déchets pour l'ensemble des installations nécessaires au fonctionnement du site dont il a la charge.

Les frais d'usage des compteurs nécessaires à l'appréciation des consommations d'énergie et de fluides sont à la charge du Titulaire.

ARTICLE 19 GARDIENNAGE

Il est rappelé que la mission de gardiennage général du Port incombe à la Collectivité et à l'autorité publique responsable du pouvoir de Police. Cependant, le Titulaire devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance sur le périmètre mis à sa disposition. La responsabilité de la Collectivité ne pourra être recherchée pour défaut de sécurisation des Biens.

ARTICLE 20 INTERRUPTION TEMPORAIRE D'EXPLOITATION POUR TRAVAUX

L'exploitation du Site pourra être temporairement interrompue pour la réalisation de travaux par la Collectivité. La Collectivité notifiera dans ce cas au Titulaire au moins un mois à l'avance les conditions de fermeture temporaire, les travaux entrepris et la durée prévisionnelle de ceux-ci. Ces travaux peuvent concerner le Site objet du présent Contrat ou les autres emprises du Port de plaisance.

Durant cette période, le paiement de la part fixe de la redevance prévue à l'Article 27 sera suspendu, au *pro rata temporis* de la durée des travaux. Aucune indemnisation spécifique de la part de la Collectivité ne sera due au Titulaire.

ARTICLE 21 PARTICIPATION À L'ANIMATION ET L'ATTRACTIVITÉ DU PORT

Le Titulaire participe à l'animation et à l'attractivité du Port dans les conditions prévues au Règlement des Communs.

CHAPITRE 3 REGIME DES BIENS

ARTICLE 22 ETAT DES LIEUX

Le Titulaire prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront à la date d'entrée en vigueur définie à l'Article 4, celui-ci déclarant les connaître pour les avoir vus et visités. Il ne pourra exiger de travaux ni intervention d'aucune sorte de la part de la Collectivité préalablement à l'entrée dans les locaux.

Un inventaire et un état des lieux contradictoires seront établis avant l'entrée en jouissance des Biens immobiliers et mobiliers corporels ou, au plus tard, un (1) mois après cette entrée en jouissance. En cas de désaccord des parties, l'inventaire et l'état des lieux seront établis par huissier de justice aux frais exclusifs du Titulaire. A défaut d'établissement de l'état des lieux, les Biens seront considérés avoir été remis à l'état neuf.

Le Titulaire prend les Biens du service dans l'état constaté lors de l'inventaire et de l'état des lieux sans qu'aucune contestation ne puisse être soulevée contre la Collectivité. Le Titulaire s'oblige à assumer les éventuels problèmes relatifs aux autorisations éventuellement nécessaires pour l'exercice des activités du site.

A la date de signature du Contrat, les pièces suivantes font foi :

- Plan du site considéré : Annexe 5
- Liste des biens immeubles autre que le bâtiment que la Collectivité met à disposition du Titulaire : Annexe 5

L'Etat des lieux sera annexé en Annexe 6.

ARTICLE 23 BIENS MEUBLES DU SITE

Les biens meubles s'entendent comme tous les biens non couverts par la définition des biens immeubles prévue à l'Article 24.1. Le Titulaire assure la mise à disposition de l'ensemble des biens meubles nécessaires à l'exploitation du site.

Le Titulaire est responsable de l'entretien, de la maintenance et du renouvellement des Biens meubles affecté au site. Ainsi, le remplacement des Biens meubles trop usagés est à la charge du Titulaire.

ARTICLE 24 BIENS IMMEUBLES DU SITE

Article 24.1 Définition des biens immeubles

Doit être entendu comme un Bien Immeuble du site au sens du présent Contrat :

- Le bâtiment du site,
- les extensions du bâtiment,

- les équipements scellés,
- tous les équipements qui possèdent un aspect fixe dont le retrait risque d'endommager substantiellement les murs, plafonds ou sols.

Article 24.2 Réalisation d'un diagnostic bâtimentaire

Le Titulaire réalise dans les six (6) mois suivant le début du contrat un diagnostic bâtimentaire complet dans les conditions fixées dans son offre en Annexe 2.

Article 24.3 Entretien et maintenance des biens immeubles (Niveau 1)

Par entretien et maintenance au sens du présent article, il est entendu les obligations générales d'entretien et de maintenance des bâtiments et abords, au sens des obligations normales du locataire prévue par le Code civil.

Ces travaux d'entretien et de maintenance comprennent toutes les opérations normales permettant d'assurer le maintien en état des installations jusqu'au moment où leur vétusté ou une défaillance rend nécessaire des travaux de remplacement et de rénovation.

Tous les ouvrages, installations et matériels nécessaires à la bonne marche du site sont entretenus en bon état de fonctionnement et réparés par les soins du Titulaire, à ses frais.

Ils comprennent toutes les opérations d'entretien et de nettoyage des ouvrages de bâtiment ainsi que des équipements concourant à l'exploitation du site, permettant de garantir l'hygiène, la propreté des installations et leur intégration dans l'environnement.

Le Titulaire a notamment, et de manière non-exclusive, la charge de l'entretien et du renouvellement en cas de casse des grilles, portails, volets roulants, peinture intérieure, peinture extérieure, fenêtres, portes. Il est responsable des fuites d'eau à l'intérieur du site dans les bâtiments et du réseau électrique après compteur ainsi que de sa mise aux normes.

Il est expressément convenu que les opérations d'entretien et de maintenance prévues au présent Article couvrent également la fourniture des consommables nécessaire à la réalisation de ces tâches.

Les interventions d'entretien et maintenance doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires afférentes au type d'activité de sa mission.

Article 24.4 Prise en charge des aménagements, extensions et rénovations à l'initiative de l'occupant (Niveau 2)

Le Titulaire peut faire, dans les locaux, tous les aménagements, extensions et rénovation qu'il jugera bon, à ses frais et sous sa responsabilité, dans les conditions suivantes :

- Ces travaux ou aménagements ne devront nuire en rien à la solidité de l'immeuble ;
- Ils doivent être effectués avec l'accord préalable de la Collectivité s'ils modifient de façon définitive la distribution actuelle des locaux, conformément aux règles de l'art ;
- Le Titulaire ne pourra effectuer dans les biens immobiliers mis à disposition, des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble et des biens immobiliers ou nuire à leur solidité.

Le Titulaire doit impérativement mettre aux normes les sanitaires dans un délai de deux (2) mois précédant son entrée dans les lieux. Il peut aussi en prévoir l'extension. Il réalise les travaux dans les conditions prévues au sein de son offre et présenté en Annexe 4.

En tout état de cause, le Titulaire doit faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux.

Les aménagements, extensions et rénovations envisagées sont précisés à l'Annexe 4.

Article 24.5 Interventions liées au clos et au couvert (niveau 4)

La Collectivité est maître d'ouvrage des interventions lourdes, intervention de rénovation, reconstruction, remplacement d'une installation, d'un équipement, d'une pièce de structure ou de fonctionnement pouvant s'analyser comme relevant des obligations du propriétaire au sens de l'article 606 du Code civil.

Ces travaux sont réalisés en application du Plan Prévisionnel d'Investissement de la Collectivité, en aucun cas le Titulaire ne peut exiger la réalisation des investissements prévus au présent Article, ni s'en prévaloir pour ne pas exécuter ses obligations contractuelles, notamment le paiement de la redevance. La Collectivité n'est tenue à aucune obligation, ni aucun délai de réalisation vis-à-vis du Titulaire.

Le Titulaire signale à la Collectivité les travaux à réaliser au titre du clos et du couvert, et les hiérarchise par priorité d'intervention. La Collectivité prend acte de ces travaux et a à sa charge la réalisation des travaux, selon le calendrier prévu par son Plan Prévisionnel d'Investissement.

ARTICLE 25 GESTION DES INTERVENTIONS LOURDES SUR LES BÂTIMENTS À OCCUPATION MULTIPLE

Article 25.1 Définition

Les interventions lourdes sur les bâtiments à occupation multiple sont entendues au sens du présent Contrat comme les interventions lourdes, intervention de rénovation, reconstruction, remplacement d'une installation, d'un équipement, d'une pièce de structure ou de fonctionnement, y compris celles pouvant s'analyser comme relevant des obligations du propriétaire au sens de l'article 606 du Code civil, affectant plusieurs occupants d'un même ensemble immobilier ou nécessitant une intervention sur le périmètre de plusieurs sites.

Seule la Collectivité peut prendre en charge ce types d'opérations.

ARTICLE 26 SORT DES BIENS À L'ÉCHÉANCE DU CONTRAT

A l'issue du contrat, le Titulaire devra remettre les Biens Immeubles initialement mis à sa disposition dans l'état normal d'usage. Le Site doit être remis entretenu, propre et dans un état compatible avec sa destination.

S'agissant des Biens Immeubles réalisés et financés par le Titulaire sur la durée du Contrat, il devra indiquer un an au moins avant la date de fin de Contrat l'option retenue quant au sort de ces Biens :

- Destruction des aménagements et remise du site en l'état normal d'usage avec le bâti initial ;
- Proposition à la Collectivité d'abandon à titre gratuit des aménagements sur site.

Il est précisé que l'option qui sera retenue en fin de Contrat ne peut en aucun cas être conditionnée au maintien dans les lieux.

Il est précisé qu'à l'échéance du contrat, le Titulaire a l'obligation de libérer le périmètre du Site de tous les Biens Meubles.

CHAPITRE 4 ASPECTS FINANCIERS

ARTICLE 27 REDEVANCE ET CHARGES

Le Titulaire paie au comptable de la Collectivité dans les conditions et selon les modalités définies ci-après la redevance due pour l'occupation du domaine public, et tenant compte des avantages de toute nature susceptibles d'être retirés du présent Contrat.

La redevance est exigible sur toute la durée du contrat, et est calculée le cas échéant au *pro rata temporis* sur les exercices incomplets.

Le montant de la redevance exigible est décomposé comme suit :

- Une part fixe forfaitaire annuelle, dont le montant est fixé à l'Annexe 3. Le montant de la part fixe ne peut être inférieur au montant minimal fixé par la Collectivité
- Une part variable liée à l'activité du Titulaire réalisée sur le site, qui est fixée à l'Annexe 3, en pourcentage du chiffre d'affaires réalisé dans le cadre des activités du présent Contrat. Cette part variable ne peut être inférieure à 2% du Chiffre d'affaires annuel

Par exception aux stipulations précédentes, le Titulaire est exonéré du paiement de la part fixe forfaitaire et du paiement des charges exigibles pendant un (1) mois maximum à compter de la date de prise d'effet du présent Contrat s'il réalise des travaux nécessaires à l'exploitation du site. Dans cette hypothèse, il est exonéré du paiement de ces éléments pendant la seule durée de fermeture de l'établissement, qui ne peut être supérieure à un (1) mois. Il doit apporter à la Collectivité toutes les preuves assurant qu'il est éligible à l'exonération de la redevance (factures des travaux, etc.).

ARTICLE 28 MODALITÉS DE PAIEMENT DE LA REDEVANCE

La partie fixe de la redevance y compris charges fera l'objet de prélèvements trimestriels, exigibles au, 1^{er} février, 1^{er} mai et 1^{er} août et 1^{er} novembre, d'un montant d'un quart du montant de la redevance annuelle.. Chaque facture trimestrielle peut être payée en trois fois.

La redevance variable fera l'objet d'un versement unique exigible au 31 juillet de l'année N+1 après la clôture de l'exercice comptable.

Le règlement est effectué par prélèvement bancaire effectué par la Collectivité sur le compte bancaire identifié par le Titulaire.

Conformément à la réglementation applicable aux contrats publics, en cas de retard de paiement, le taux des intérêts applicable est le taux de refinancement de la Banque centrale européenne en vigueur à la date à laquelle lesdits intérêts ont commencé à courir, augmenté de huit points.

ARTICLE 29 RÉVISION DE LA REDEVANCE ET DES CHARGES

La part fixe forfaitaire y compris charges annuelles, ci-dessus sera révisée annuellement au 1^{er} janvier en considérant la variation de l'Indice des loyers commerciaux (ILC – identifiant INSEE 001532540). La formule de révision des redevances est ainsi la suivante :

$$R = R_0 \times (ILC / ILC_0) \quad \text{où :}$$

- ILC₀ = dernier Indice des Loyers commerciaux connu à la signature de la convention,
- ILC = dernier Indice des Loyers commerciaux connu au 1^{er} janvier de l'année n,
- R₀ = montant de la redevance y compris charges valeur date de signature de la convention,
- R = montant de la redevance y compris charges à la date de paiement de celle-ci.

ARTICLE 30 REEXAMEN DES CONDITIONS FINANCIERES DU CONTRAT

Les conditions financières du présent Contrat ne pourront être réexaminées que dans l'hypothèse de survenance d'un cas de force majeure au sens de la jurisprudence administrative, à savoir un évènement extérieur au Parties au contrat, imprévisible et irrésistible.

Toute suspension de paiement de la redevance ou modification du montant dû ne peut se faire qu'après accord écrit et exprès de la Collectivité, après constat d'un cas de force majeure au sens de la jurisprudence administrative.

En cas de suspension - ou paiement partiel - de la redevance hors des conditions du présent Article, la Collectivité pourra prononcer la résiliation pour faute du Contrat dans les conditions prévues à l'Article 35.1.

ARTICLE 31 IMPOTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes établis par l'Etat ou les Collectivités territoriales et liés à l'exploitation du site sont à la charge du Titulaire.

La taxe foncière est payée par la Collectivité mais refacturée au réel au Titulaire, qui rembourse la Collectivité du montant correspondant à son Site dans un délai de 30 jours après réception du titre de paiement.

CHAPITRE 5 ASSURANCES ET RESPONSABILITÉ

ARTICLE 32 RESPONSABILITÉ – ASSURANCES

Le Titulaire s'engage à faire assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable les biens meubles et immeubles des équipements mis à disposition contre notamment les risques incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vol, vandalisme, ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Titulaire assure ainsi sa responsabilité ainsi que celle de ses salariés à l'égard des tiers, y compris du propriétaire, en cas de dommages corporels, matériels ou immatériels causés du fait de ses activités en général, de sorte que la Collectivité ne puisse, en aucun cas, être inquiété à l'occasion de dommages de toute nature ou litiges qui surviendraient.

Le Titulaire doit présenter à la Collectivité, sur simple demande et à tout moment, les attestations d'assurances relatives au site considéré.

ARTICLE 33 RESPONSABILITÉ ET RECOURS

Le Titulaire est personnellement responsable des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions du présent Contrat, de son fait ou de celui de son personnel.

Il répondra des dégradations causées aux Biens mis à disposition pendant le temps qu'il en aura la jouissance et commises tant par lui que par son personnel, ou toute personne effectuant des travaux ou des interventions pour son compte.

ARTICLE 34 PENALITES

Les pénalités suivantes sont forfaitaires. En cas de défaillance, sauf en cas de force majeure ou de faute imputable à la Collectivité, des pénalités seront appliquées au Titulaire dans les conditions suivantes :

- **Non-respect d'une des stipulations du chapitre 2**, s'agissant des dispositions relatives à la valorisation du domaine :
 - Pénalité forfaitaire de 500 EUR
 - La pénalité est applicable après mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles avec un délai de quinze jours francs. A défaut de régularisation ou de justifications acceptées par le concédant dans ce délai, la pénalité est applicable.
- **Non-respect d'une des stipulations du chapitre 3**, s'agissant des dispositions relatives aux Biens :
 - Pénalité forfaitaire de 1 000 EUR

- La pénalité est applicable après mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles avec un délai de quinze jours francs. A défaut de régularisation ou de justifications acceptées par le concédant dans ce délai, la pénalité est applicable.
- **Non-respect d'une des stipulations du chapitre 4**, et notamment non-paiement de la redevance :
 - Pénalité forfaitaire de 1 000 EUR
 - Mise en demeure du paiement de la redevance augmenté du taux d'intérêt de retard applicable selon le délai indiqué par la Collectivité
 - A défaut, pénalité de 100 EUR par jour de retard à compter de la date d'exigibilité de la redevance.
- Défaut de présentation de l'attestation d'assurance, ou présentation d'une attestation partielle, tel que prévu par l'Article 32 :
 - Pénalité forfaitaire de 1 000 EUR
 - Mise en demeure de présenter une attestation d'assurance conforme aux stipulations de l'Article 32 ;
 - A défaut, pénalité de 100 EUR par jour de retard à compter de la date d'exigibilité de la redevance.
- **Non-respect d'une des stipulations du chapitre 6**, s'agissant des dispositions relatives au suivi et contrôle :
 - Pénalité forfaitaire de 200 EUR ;
 - Mise en demeure de présenter des documents dans le délai indiqué par le Concédant ;
 - A défaut, pénalité journalière de 50 EUR à compter de la date butoir indiquée par le Concédant.

ARTICLE 35 CAS DE RÉSILIATION

Article 35.1 Résiliation pour faute

La résiliation du présent contrat pour faute peut être prononcée en cas de manquement grave et répété dans l'exécution du présent contrat après une mise en demeure préalable d'avoir à remédier aux manquements constatés et imputables au Titulaire, restée sans effet durant un (1) mois après sa notification.

En cas de résiliation pour faute, le Titulaire n'aura droit à aucune indemnisation de la Collectivité.

Article 35.2 Résiliation du contrat pour motif d'intérêt général

La Collectivité peut à tout moment, avant l'expiration du terme du contrat et moyennant indemnisation, résilier unilatéralement le contrat pour un motif d'intérêt général.

Toute résiliation prononcée par la Collectivité au titre du présent article sera notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier et prendra effet quatre (4) mois après la date figurant sur ladite notification.

Le Titulaire à droit à l'indemnisation égale à la somme :

- La marge prévisionnelle sur deux années de contrat ;
- De l'indemnisation des Biens que la Collectivité souhaiterait racheter au Titulaire.

Article 35.3 Résiliation pour fait extérieur aux Parties

Dans l'hypothèse de la survenance d'un fait extérieur à la volonté des Parties qui rendrait l'exécution du présent Contrat impossible, et ce y compris les décisions de Justice, la Collectivité ou le Titulaire pourront prononcer la résiliation du Contrat sans indemnisation pour l'autre Partie.

CHAPITRE 6 CONTRÔLE ET SUIVI

ARTICLE 36 RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le Titulaire produit et transmet à la Collectivité chaque année, avant le 15 juillet, un rapport financier annuel relatif à l'occupation du Site du présent Contrat. Ce rapport, qui sert notamment de base de calcul de la redevance variable prévue à l'Article 27, doit comporter les éléments suivants :

- Le compte annuel de résultat de l'activité sur le Site. Pour l'établissement de ce compte, l'imputation des charges s'effectue par affectation directe pour les charges directes et selon des critères internes issus de la comptabilité analytique ou selon une clé de répartition dont les modalités sont précisées dans le rapport pour les charges indirectes ;
- Un état des variations du patrimoine immobilier intervenues.

Durant la première année du Contrat, la Collectivité pourra imposer un cadre de rapport annuel comprenant les éléments évoqués ci-dessous. Dans ce cas, le Titulaire devra se conformer au cadre remis pour l'ensemble de ces rapports annuels.

Le Titulaire doit respecter les principes comptables d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes retenues pour l'élaboration de chacune de ses parties, tout en permettant la comparaison entre l'année en cours et les précédentes.

Toutes les pièces justificatives des éléments de ce rapport sont tenues par le Titulaire à la disposition de la Collectivité dans le cadre de son droit de contrôle. La non-production de ce rapport constitue une faute contractuelle et entraîne le paiement de pénalités, comme prévu à l'Article 34.

ARTICLE 37 CAUTION

A la notification du Contrat et dans tous les cas avant l'entrée dans les lieux, le Titulaire constitue un cautionnement, versé sur le compte référencé à l'article 28, correspondant à 1/5^{ème} de la part fixe d'une année hors charges. Les dépenses qu'entraîneraient les mesures prises aux frais du Titulaire, en exécution du présent Contrat, pourront être prélevées sur ce cautionnement.

Toutes les fois qu'une somme quelconque est prélevée sur le cautionnement, le Titulaire doit le compléter à nouveau dans un délai de quinze jours à dater de la mise en demeure qui lui est adressée à cet effet. Le cautionnement est restitué au Titulaire en fin de Contrat sauf si l'entièreté des sommes dues à la Collectivité n'est pas payée.

ARTICLE 38 PRINCIPE GÉNÉRAL DE CONTRÔLE

La Collectivité a accès à tout moment au périmètre du Site, sous réserve que cela ne gêne pas l'exploitation courante du Site. La Collectivité se réserve le droit de vérifier la comptabilité du Titulaire se rapportant à la gestion du service à tout moment.

ANNEXE 1 ACTIVITE DU SITE

BAR, RESTAURANT

Principes généraux

Le titulaire est autorisé à exploiter sur le site une activité de bar, restaurant. A cet effet, il met en œuvre les principes d'exploitation qu'il a librement définis et qui sont déterminés en Annexe 2, dans le respect des stipulations du présent Contrat.

Le Titulaire gère librement son activité sans que la Collectivité ne puisse intervenir dans sa gestion courante, sauf dans les cas où le Titulaire ne respecterait pas les stipulations du présent Contrat.

Respect des mesures d'hygiène et de sécurité

Le Titulaire s'engage à respecter les normes d'hygiène et à faciliter les contrôles des autorités administratives en charge des contrôles sanitaires et, plus généralement, de l'ensemble des règles relatives à l'exercice de l'activité de restauration.

Le Titulaire s'engage également à se conformer aux consignes de sécurité tant générales que particulières édictées par la Régie des Ports de Plaisance. Le Titulaire assure à ce titre les mesures relatives à la protection contre les incendies, et notamment la fourniture, la vérification et l'entretien des extincteurs.

Jours et horaires d'ouvertures

Le Titulaire est libre des périodes, jours et horaires d'ouverture dans le respect de la réglementation nationale et locale applicable et des propositions qu'il a librement définies et qui sont précisées en Annexe 2. En cas de modification importante et permanente des horaires d'ouvertures définis à l'Annexe 2, le Titulaire devra en informer la Collectivité.

L'amplitude d'ouverture sur l'année, la semaine et la journée devra être compatible avec l'objectif de valorisation du domaine et de renforcement de l'attractivité du Port.

La vente d'alcool doit être limitée à des horaires conformes à la réglementation nationale et locale. En tout état de cause, la vente d'alcool n'est autorisée que de 10h à 00h30 et la vente d'alcools forts (étant défini comme alcool fort les boissons avec un taux d'alcool supérieur à 18° pour lequel une licence IV est obligatoire) doit être stoppée à 21h.

Inscription dans l'environnement local

Dans un souci de valorisation du domaine public, le Titulaire met en œuvre des objectifs d'inscription dans l'environnement local qu'il a librement définis et qui sont précisés en Annexe 2.

Le Titulaire s'engage à développer une offre de restauration, bar, boîte de nuit en lien avec la mer et les activités portuaires, le territoire de la côte ouest et la Réunion en général.

Démarche de responsabilité sociale et environnementale

Le Titulaire met en œuvre des objectifs de démarche de responsabilité sociale et environnementale qu'il a librement définis et qui sont précisés en Annexe 2.

Son offre de restauration, bar, boîte de nuit s'inscrit dans une logique de durabilité et de protection globale de l'environnement, ainsi qu'une démarche sociale responsable.

ANNEXE 2 VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC

Onglet 1, 2 et 3 du Formulaire d'offre O1 remis par le Titulaire

ANNEXE 3 ASPECTS FINANCIERS

REDEVANCE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Onglet 4 du formulaire d'offre O1 remis par le Titulaire – Les montants minimums de redevance que doivent prendre en considération les candidats sont les suivants :

Pour la part fixe un loyer minimal global de 3 655,40 € HT/mois calculé sur la base des éléments suivants :

- Pour les surfaces bâties - 20 € HT /m²/mois – Surface du bâti : 37,43 m²
- Pour les terrasses – 8 € HT/m²/mois – Surface de la terrasse : 363,35 m²

Pour la part variable :

- A minima 2% du CA réalisé

COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL

Onglet 5 du formulaire d'offre O1 remis par le Titulaire

ANNEXE 4 CONSERVATION DU DOMAINE

Onglet 6 du formulaire d'offre O1 remise par le Titulaire

ANNEXE 5 PERIMETRE DU SITE

PLAN DU SITE

LISTE DES BIENS IMMEUBLES AUTRE QUE LE BÂTIMENT QUE LA COLLECTIVITÉ MET À DISPOSITION DU TITULAIRE

ANNEXE 6 ETAT DES LIEUX