



CONVENTION D'OCCUPATION RELATIVE A LA GESTION D'UN ESPACE A VOCATION
DE RESTAURATION SITUE AU STADE HENRI COCHET
RUE FRANCOIS PEISSEL à CALUIRE ET CUIRE

SOMMAIRE

I – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION.....	3
I.1 - Objet de la convention.....	3
I.2 - Durée de la convention.....	4
II – CONDITIONS D'OCCUPATION.....	4
II.1 – Biens mis à disposition.....	4
II.1-1 - Les locaux.....	4
II.1-2 – La piscine.....	5
II.1-3 - Le matériel.....	6
II.1-3 – Fluides.....	6
II.2 – Utilisation des locaux et du matériel.....	6
II.2-1 - Destination des locaux et du matériel.....	6
II.2-2 - Conditions d'exploitation de la piscine.....	6
II.2-3 - Installation de l'occupant dans les locaux.....	6
II.2-4 - Entretien et réparations.....	7
II.3 - Approvisionnements.....	8
II.4 - Autorisations administratives.....	8
II.5 - Périodes et heures d'ouverture.....	8
II.6 – Activités possibles dans le cadre de l'occupation.....	8
III – DISPOSITIONS FINANCIERES.....	9
IV – DISPOSITIONS DIVERSES.....	9
IV.1 - Responsabilité.....	9
IV.2 - Assurances.....	9
IV.3 -Conformité à la réglementation, aux usages professionnels et à la concurrence.....	10
IV.4 - Transmission de la convention.....	10
IV.5 - Résiliation et litiges.....	11

La présente convention d'occupation du domaine public est conclue entre :

La Ville de Caluire et Cuire

Place du Docteur Frédéric Dugoujon

BP 79

69642 CALUIRE ET CUIRE cedex

Représentée par son Député-Maire, Monsieur Philippe COCHET, en vertu de la délibération n°2015- du Conseil Municipal du 9 novembre 2015 et désignée dans cette convention par les termes « La Ville »

Et :

La personne morale désignée ci-après :

Raison sociale : **SCIC RHONE ALPES EVENTS**

Adresse : 6-8 Allée Henry Purcell 42000 SAINT ETIENNE

Numéro RCS : 811 745 645

Désignée dans cette convention par les termes « L'occupant »

I – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

I.1 - Objet de la convention

La Ville de CALUIRE ET CUIRE, propriétaire du stade Henri COCHET, souhaite maintenir la vocation sportive et de loisirs du site, dans le strict respect des règlements en vigueur et dans un esprit de préservation du domaine. A ce titre, elle met à disposition des locaux et du matériel. Elle peut le cas échéant signer des conventions d'occupation du domaine public avec des entités économiques.

Ainsi, la Ville propose l'exploitation de locaux à vocation de restauration, situés au rez-de-chaussée du bâtiment à usage de club house du stade Henri Cochet, rue François Peissel à CALUIRE ET CUIRE.

L'exploitation de la piscine, située à la même adresse, fait l'objet d'une mise à disposition complémentaire.

Elle est réservée à la clientèle du restaurant et constitue une activité annexe à l'activité principale de l'établissement.

Le preneur peut exploiter son activité sur le domaine public sans se prévaloir de l'existence d'un fonds de commerce car l'exploitation du site ne relève pas d'une clientèle propre (c'est-à-dire d'une clientèle autonome, propre au commerçant) – article L.2124-32-1 du CGPPP.

Cette exploitation à vocation de restaurant a pour objectif d'assurer un fonctionnement optimal de cet équipement communal en complémentarité avec les activités offertes sur le site par les autres entités ou associations. L'exploitation du présent site doit par ailleurs contribuer à valoriser le domaine public et l'embellir.

Dans cet esprit, une attention toute particulière est demandée sur :

- la préservation du caractère sportif et intergénérationnel du site
- la qualité des aménagements proposés
- le respect de la quiétude du voisinage

I.2 - Durée de la convention

S'agissant d'occupation du domaine public, la convention est conclue à titre précaire et révocable pour une durée de 3 ans. Elle pourra faire l'objet d'un renouvellement tacite pour la même durée dans la limite de 2 renouvellements.

Toutefois, les parties pourront y mettre fin à chaque date anniversaire moyennant l'observation d'un préavis au moyen d'un congé signifié au moins six (6) mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

A l'expiration de la convention, soit par l'arrivée normale de son terme, soit en cas de résiliation anticipée, les aménagements effectués par la société seront, de plein droit et sans indemnité, propriété de la Ville.

II – CONDITIONS D'OCCUPATION

II.1 – Biens mis à disposition

II.1-1 - Les locaux

La Ville met à disposition de l'occupant un espace d'une superficie de 311,65 m², comprenant notamment :

- une salle de restauration
- un espace bar
- un espace cuisine
- un espace plonge

- une réserve,
- des locaux annexes (bureau administratif, local pour le personnel...),
- des sanitaires
- une terrasse extérieure couverte par un store banne d'une superficie de 45,50 m².

Une piscine et des locaux techniques sont également mis à disposition (cf I.1)

Des plans des locaux et le détail des surfaces occupées sont annexés au présent document (Annexe 1).

II.1-2 – La piscine

La piscine est située sur une emprise d'environ 1.800 m² (45 m x 40 m) située à proximité des courts de tennis, du terrain de hockey sur gazon, et d'un bâtiment abritant quatre courts de tennis couverts. Elle comprend :

- Un bassin d'été de 200 m² (20 m x 10 m – volume de 300 m³) et sa plage en pavés autobloquants, clôturée et munie d'un portillon d'accès
- Un local technique de 28 m² (7,60 m x 3,60 m) à proximité du bassin
- Un local sanitaires adjacent avec trois vestiaires individuels, trois douches, et deux W.C. dont l'un accessible aux personnes à mobilité réduite,
- Un local de stockage du matériel de 11,20 m² (3,40 m x 3,30 m),
- Un poste de secours type tente de 16 m² (4 m x 4 m) comprenant tous les équipements requis ; un DSA, bouteilles d'oxygène avec manomètre et recharges, brancard, banc, etc ...

Autres dispositifs inclus :

- reprise de l'eau pour une « goulotte bac tampon »
- refoulement par plusieurs buses (10) en fond de bassin
- Système anti-intrusion détectant via deux ensembles faisceaux infra rouge (installés en diagonale du site) afin de détecter toute présence hors période d'occupation
- système raccordé à une centrale d'alarme (bâtiment FCL tennis)
- dispositif de chloration au chlore liquide avec filtration par sable
- installation d'une cuve acide pour réguler le PH avec pompe doseuse
- installation d'un débit mètre

II.1-3 - Le matériel

Les locaux et biens mis à disposition en l'état feront l'objet d'un état des lieux contradictoire (Annexe 2). Le matériel restera la propriété de la Ville.

L'occupant apportera le matériel supplémentaire à l'exercice de son activité.

II.1-3 – Fluides

L'occupant contractera directement auprès des opérateurs concernés les abonnements aux fluides dont il pourrait avoir besoin sous réserve de l'installation par la Ville de sous compteurs. En attendant la Ville facturera les fluides en fonction des relevés de sous-compteurs lorsque ceux-ci existent ou au prorata des surfaces occupées tous les trimestres.

II.2 – Utilisation des locaux et du matériel

II.2-1 - Destination des locaux et du matériel

L'occupant ne peut pas changer la destination des locaux et du matériel mis à sa disposition, ni louer tout ou partie de ces locaux et matériel. Il pourra toutefois, après en avoir sollicité par écrit l'autorisation de la Ville et l'avoir obtenu, y apporter toutes modifications qu'il jugera utiles pour assurer la bonne exploitation des locaux dans l'intérêt du stade Henri Cochet.

En ce cas, à l'expiration de la convention, la Ville pourra exiger la remise en état des lieux ou demeurer propriétaire des modifications sans aucune indemnité pour l'occupant.

II.2-2 - Conditions d'exploitation de la piscine

Il est proposé de maintenir l'ouverture et l'exploitation de cet équipement à une FMI (fréquentation maximale instantanée) de 50 personnes. La piscine est mise à disposition de l'exploitant de l'espace à vocation de restauration qui en assurera l'entretien et l'ouverture quotidienne entre la mi-juin et la mi-septembre.

II.2-3 - Installation de l'occupant dans les locaux

Après la réalisation de l'état des lieux d'entrée, l'occupant procédera à sa propre installation de matériel.

L'installation d'enseignes, de panneaux ou d'affiches publicitaires dans l'enceinte et à l'extérieur du bâtiment est soumise à l'autorisation préalable de la Ville, conformément au Règlement local de la publicité, des enseignes et pré enseignes.

L'occupant ne pourra placer aucun objet (tels que les dispositifs publicitaires, mobiliers..) en dehors des emplacements qui lui sont réservés.

Il devra laisser libre accès des locaux aux services de la Ville, aux services de Police, aux agents municipaux chargés de la surveillance ou de l'entretien du bâtiment et, le cas échéant, aux entreprises intervenant sur le site.

Pour la piscine :

L'exploitation de la piscine est saisonnière. Dans tous les cas elle devra être surveillée constamment, lors des horaires d'ouverture, par du personnel qualifié titulaire d'un diplôme délivré par l'État.

Elle devra par ailleurs respecter des exigences de sécurité particulières, notamment :

- Les sols ou les murs (bassin compris) ne doivent pas être dangereux, par exemple glissants ou abrasifs.
- Des affichages doivent informer les utilisateurs sur les précautions d'emploi de tout matériel mis à disposition.
- Les profondeurs minimales et maximales de chaque bassin doivent être affichées et lisibles depuis les plages et les bassins.
- Le fond d'un bassin doit toujours être visible, sinon il doit être immédiatement évacué.
- Les écumeurs de surface et les bouches de reprise des eaux doivent être en nombre suffisant et conçus de manière à ne pas aspirer tout ou partie du corps des utilisateurs. Les bouches de reprise des eaux doivent être munies de grilles et ne pas pouvoir être ouvertes par les usagers.
- Toute installation hydraulique (bouches de reprise des eaux, goulottes, générateurs de vagues artificielles) doit être pourvue d'un dispositif d'arrêt d'urgence du type « coup de poing », facilement accessible et visible.

II.2-4 - Entretien et réparations

L'occupant a l'obligation de maintenir en parfait état de propreté et d'entretien les locaux et installations mis à sa disposition à titre exclusif jusqu'à son départ.

La Ville assure le nettoyage des zones collectives du site du FCL, l'occupant se chargeant du nettoyage de l'espace qui lui est attribué ainsi que de l'évacuation quotidienne des déchets. Elle assure également les travaux lui incombant : entretien des installations électriques et du matériel mis à disposition.

Les menues réparations et l'entretien courant des équipements mis à la disposition de l'occupant sont une obligation et sont à sa charge. Ces réparations seront exécutées sous le contrôle des services techniques de la Ville. En cas de carence et après mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse dans les huit jours suivant la première présentation de la lettre, la Ville fera exécuter, à la charge de l'occupant, les réparations nécessaires. Le recouvrement des sommes sera effectué par Madame le Trésorier Principal de Rillieux-la-Pape.

Pour la piscine:

L'exploitant doit assurer les menues réparations, les frais d'entretien et de mise en service, ainsi que le coût des produits d'entretien pour la piscine. Il se charge du nettoyage régulier de la piscine pendant toute la période d'ouverture. La présence d'un maître nageur est obligatoire aux heures d'ouverture de la piscine et est à la charge de l'exploitant.

Pour garantir l'ouverture de la piscine, l'exploitant doit s'assurer que l'installation est conforme aux recommandations de l'Agence Régionale de la Santé qui passe contrôler chaque année la tenue et la qualité des installations.

II.3 - Approvisionnements

Eu égard aux conditions de fonctionnement du site, les livraisons sont effectuées en priorité le matin. L'occupant prend toutes les mesures nécessaires pour assurer ses approvisionnements en bonne harmonie avec le fonctionnement du site et des autres occupants.

II.4 - Autorisations administratives

L'occupant doit obtenir des administrations compétentes (services vétérinaires, chambre de commerce...) les autorisations nécessaires à l'exploitation de son commerce. Il s'engage à régler tous les droits, redevances et impôts relatifs à son exploitation. Un double des documents sera transmis systématiquement à la Ville. La Ville met à disposition de l'exploitant une licence IV dont elle est propriétaire. En contrepartie, l'exploitant s'acquittera d'une redevance d'un montant de 700€ TTC/an.

II.5 - Périodes et heures d'ouverture

Afin d'assurer la meilleure rentabilité de l'occupation mais également la tranquillité du site et de ses riverains, l'occupant veillera à adapter ses horaires d'ouverture sur des périodes cohérentes et raisonnables, dans le respect de la réglementation en vigueur. Il convient notamment de veiller à ce qu'aucune nuisance sonore ne vienne troubler le voisinage. La piscine devra être surveillée constamment, lors des horaires d'ouverture, par du personnel qualifié titulaire d'un diplôme délivré par l'État.

II.6 – Activités possibles dans le cadre de l'occupation

Les activités au sein des locaux mis à disposition peuvent concerner des activités de bar, restauration et vente à emporter. Aucune sous location n'est possible. Toutefois, l'occupant aura la possibilité de mettre les locaux, ses installations et matériels à la disposition de particuliers pour la tenue de réceptions privées. La Ville garantit à l'occupant l'exclusivité d'exploitation d'activités de bar, restauration et vente à emporter sur le site.

III – DISPOSITIONS FINANCIERES

Redevance d'occupation du domaine public

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le domaine public, l'occupant s'engage à verser une redevance comprenant une part fixe et une part variable. La part fixe annuelle est équivalente à un loyer d'un montant égal à 37 398 € TTC. Cette redevance fera l'objet d'un versement en deux fois, sur la base du titre de recettes émis par la ville au mois d'avril et d'octobre de chaque année.

Elle est calculée comme suit :

Référence moyenne des loyers dans le secteur et pour ce type d'activité : 120 € TTC/m²/an

Surface totale prise en compte : 311,65 m²

Compte tenu des avantages commerciaux et financiers qui pourront être tirés de l'exploitation du site, une part variable de redevance complémentaire sera versée à la Ville.

La part variable correspond à 1% du chiffre d'affaires annuel H.T. réalisé. Elle fera l'objet d'un seul versement, sur la base du titre de recettes émis par la Ville, dès clôture des comptes annuels de l'occupant. L'occupant devra fournir tout document comptable nécessaire au calcul de cette part variable.

Il tiendra notamment une caisse et sera en capacité de présenter l'ensemble des relevés en cas de demande de la Ville.

IV – DISPOSITIONS DIVERSES

IV.1 - Responsabilité

L'occupant assume seul la direction et la responsabilité des activités qu'il développe dans le cadre de la présente occupation. Il répond seul vis-à-vis des tiers des préjudices causés à l'occasion de l'exécution des obligations objet de la présente convention.

En cas d'indisponibilité des biens mis à sa disposition totale ou partielle, et quelle qu'en soit la durée, il ne pourra élever aucune réclamation ni obtenir quelque réparation que ce soit si cette indisponibilité est due à des circonstances extérieures à la Ville, pour un motif d'intérêt général ou si elle résulte de travaux entrepris dans l'intérêt du restaurant ou des activités associées à l'équipement et au site.

IV.2 - Assurances

L'occupant doit, au moment de la signature du contrat, justifier qu'il possède une police d'assurance valide pendant la durée du contrat, garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en cas de dommages corporels et/ou matériels causés à des tiers à l'occasion des prestations objets du présent contrat et le risque locatif lié à l'occupation des locaux communaux.

Notamment, l'occupant souscrira une assurance pour son matériel et ses marchandises ainsi que toute police d'assurance nécessaire à la couverture de sa responsabilité dans tous les cas où elle pourrait être engagée du fait de son activité, de son personnel, ou de son occupation des locaux, ceci tant vis-à-vis de la Ville, propriétaire des locaux, que des voisins, des tiers ou de toute personne fréquentant les lieux.

Ces polices devront comporter :

- une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement l'assuré de la suspension du contrat pour quelque raison que ce soit, une clause aux termes de laquelle la résiliation ne pourra produire d'effet que quinze jours après la notification par les assureurs à l'autre partie de leur intention de résilier le contrat.
- L'occupant devra déclarer immédiatement à la Ville tout sinistre quel qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. La Ville demeurera affranchie de toutes responsabilités et indemnités en cas de sinistres, vols ou accidents liés à l'activité restauration.

IV.3 -Conformité à la réglementation, aux usages professionnels et à la concurrence

Les activités de l'occupant doivent être effectuées en conformité avec les règlements en vigueur dans le secteur considéré. L'occupant doit observer constamment les lois et règlements de police relatifs à l'hygiène et la sécurité, notamment alimentaire.

IV.4 - Transmission de la convention

La convention est strictement personnelle.

Dans le cas d'un changement de gérance, le nouveau gérant devra être agréé par la Ville. Ce changement sera réalisé sous condition suspensive de la délivrance par la Ville au profit du cessionnaire d'une nouvelle autorisation d'occupation.

En cas de liquidation de la société occupante, la convention est résiliée de plein droit.

En cas de décès du titulaire de la convention, une autorisation d'occupation identique provisoire de trois mois pourra être délivrée sur leur demande aux ayants droit. Un motif d'intérêt général pourra néanmoins toujours s'y opposer. Si les ayants droit ne poursuivent pas l'activité, ils pourront, dans le délai de six mois à compter du décès, présenter à la Ville une personne comme successeur. En cas d'acceptation de la Ville, cette personne sera subrogée dans les droits et obligations de l'ancien titulaire. La décision sera notifiée aux ayants droit ayant sollicité l'autorisation ou ayant présenté un successeur ainsi que, le cas échéant, au successeur présenté. Toute décision de refus sera motivée.

IV.5 - Résiliation et litiges

Que ce soit pour faute ou pour un motif d'intérêt général, la Ville se réserve le droit de résilier la convention sans indemnité pour l'occupant.

Dans le cas de la résiliation pour motif d'intérêt général, le délai de mise en demeure pour la résiliation est de deux mois. Ce délai de mise en demeure est d'un mois seul en cas de faute. L'occupant est informé de la résiliation de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les litiges relatifs à l'exécution de la présente convention relèvent de la compétence du Tribunal administratif de Lyon.

ANNEXE 1 : Descriptif des locaux et du matériel mis à disposition

ANNEXE 2 : Etat des lieux contradictoire et inventaire des biens mis à disposition

ANNEXE 3 : Procédure de déclaration de dégradation et suivi de l'équipement

ANNEXE 4 : Plan du site

Fait à, le

La SCIC RHONE ALPES EVENTS

La VILLE de CALUIRE ET CUIRE

Représentée par

Représentée par

Le président

Le Député - Maire

Thierry ROVERE

Philippe COCHET