

## CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC À TITRE PRÉCAIRE ET RÉVOCABLE

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS

#### D'une part,

Le Syndicat Mixte de Développement Touristique de l'Est Cantalien dont le siège est situé bâtiment d'accueil – 4 lieu-dit Col de Prat de Bouc – 15300 ALBEPierre BREDONS, représenté par son Président en exercice, Monsieur Xavier FOURNAL agissant en vertu de délibération du Comité syndical en date du 11 octobre 2024 n°2024CS-15,

Désigné ci-après par le sigle « SMDTEC »,

#### Et

#### D'autre part,

La société [...], représentée par [...], dont le siège social est [...], immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [...], sous le numéro [...], (

Ci-après désignée [...] ou « l'exploitant »,

### PRÉAMBULE

Le SMDTEC est compétent pour la conduite d'opérations de mise en valeur des activités nordiques et de pleine nature relevant du Domaine nordique Lioran – Prat de Bouc Haute Planèze, s'étendant sur les communes de Laveissière, Albepierre-Bredons, Laveissenet, Valuéjols et Paulhac, à savoir:

- La construction d'un bâtiment d'accueil au col de Prat de Bouc,
- Des aménagements et des équipements d'accueil et de valorisation sur le site de Prat de Bouc, comprenant les espaces paysagers autour du bâtiment d'accueil,
- L'entretien des équipements réalisés.

De plus, afin de développer le site de Prat de Bouc, Hautes Terres Communauté et Saint-Flour Communauté, toutes deux compétentes en matière de gestion, entretien, valorisation du domaine nordique de Prat de Bouc, ont décidé de confier au SMDTEC la gestion et l'exploitation du « domaine nordique Lioran Prat de Bouc Haute Planèze » sur une période dite de « 4 saisons » en application de l'article L. 5214-16-1 du Code général des collectivités territoriales.

Dans ce cadre, un bâtiment d'accueil a été construit en 2022 comprenant notamment :

- Une aire d'accueil - billetterie - poste de secours,
- Une cuisine,
- Une infirmerie, un studio, des sanitaires, une salle détente/ bureau,

- Une salle hors sac équipée de casiers publics,
- Des sanitaires publics extérieurs et intérieurs,
- Un bureau technique,
- Un garage technique.

C'est à ce titre que le SMDTEC, propriétaire et gestionnaire de l'équipement, a décidé de lancer un appel à candidature pour la période hivernale 2024-2025 afin de sélectionner un professionnel de la restauration qui s'installera dans les locaux mis à sa disposition et équipés à cette fin.

Étant ici précisé que cette activité de restauration rapide de type snack constitue une activité commerciale et ne constitue pas une activité de service public bien qu'il contribue à la mise en valeur d'un local public. En outre, aucune obligation de service public n'a été imposée dans la présente convention et aucun lien fonctionnel n'existe.

L'objectif du SMDTEC est de permettre au site d'accueillir une nouvelle activité de restauration rapide et de qualité, au sein du bâtiment d'accueil du col.

### **Régime juridique de l'occupation :**

L'exploitant de l'espace restauration est titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public conclue avec le SMDTEC. Elle prendra la forme d'une convention d'occupation du Domaine Public du SMDTEC, temporaire, précaire et révocable conformément aux articles L. 2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques. Cette occupation n'est pas constitutive de droits réels, ce qui exclut l'application des articles L.1311-5 à L.1311-8 du code général des collectivités territoriales.

L'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation. Cette occupation temporaire n'est pas soumise aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

L'occupant ne pourra pas constituer un fonds de commerce sur le domaine public.

L'occupant est autorisé à percevoir et conserver les recettes tirées de l'exploitation des biens occupés.

### **Il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

#### **ARTICLE 1 - OBJET**

La présente convention a pour objet d'autoriser [...], à occuper un espace d'une superficie de .... m<sup>2</sup> situé à la Maison du Col de Prat de Bouc – 15 300 Albepierre-Bredons.

L'espace aura pour objet l'accueil d'une activité de restauration rapide/snack.

Les plans de cet espace sont annexés à la présente (pièces n° XXX).

#### **ARTICLE 2 - DURÉE, PRISE D'EFFET ET RENOUVELLEMENT**

La présente convention prend effet au 20 décembre 2024 – après remise des clefs du local au bénéficiaire et l'établissement d'un état des lieux d'entrée contradictoire et annexé à la

présente (pièce n°XX) – et prendra fin au 31 mars 2024.

L'exploitant sera tenu, d'exploiter l'espace mis à disposition sur les périodes suivantes :

- Durant les vacances de Noël du 21 décembre 2024 au 06 janvier 2025
- Durant les vacances de Février du 08 février au 10 mars
- Durant les week-ends d'ouverture du domaine nordique (mi-décembre/mi-mars, selon les périodes d'ouvertures du domaine nordique)

En aucun cas, la durée de la présente autorisation ne pourra faire l'objet d'une prolongation par tacite reconduction ou faute de dénonciation.

Le SMDTEC pourra néanmoins mettre fin prématurément à la présente convention conformément aux dispositions de l'article R. 2122-7 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques :

- soit en cas d'inobservation de ses clauses et conditions des présentes ;
- soit pour un motif d'intérêt général.

### **ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS D'EXPLOITATION**

La présente autorisation est faite aux charges et conditions d'usage et de droit mentionnées ci-dessous.

L'exploitant est tenu d'assurer l'entretien régulier et la propreté de l'espace occupé.

Il doit également prendre les mesures nécessaires pour maintenir en bon état de propreté les installations réalisées au sein de l'emplacement exploité.

L'entretien comprend, sur l'ensemble de l'espace concédé et ses abords directs, l'obligation d'enlever quotidiennement les papiers, détritiques, algues et autres matières nuisibles au bon aspect du site ou dangereux pour le public. Les détritiques enlevés seront déposés dans un conteneur situé à proximité.

En cas de carence de l'exploitant dans l'exécution de son obligation générale d'entretien des espaces occupés, le SMDTEC se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office, aux frais de l'exploitant, des travaux qu'elle estimerait nécessaires, après mise en demeure adressée par lettre RAR et restée sans effet à l'expiration d'un délai de quinze jours, ramené à un jour en cas de risques pour le public ou de nuisances à l'environnement.

Toute installation ou activité nouvelle, même temporaire, devra faire l'objet d'une autorisation laissée à l'appréciation du Président du SMDTEC. La demande devra être adressée à l'adresse courriel : .....

Il est précisé que l'exploitation a été confiée [...], à l'issue de l'appel public à candidatures portant sur l'exploitation de l'espace de restauration.

Il est précisé que l'espace de restauration est directement lié avec la salle hors sac, pouvant être occupée par des visiteurs non-clients du snack.

L'exploitant aura :

- L'interdiction d'exercer son activité hors des limites de l'emplacement objet de cette convention ;

- L'interdiction d'installer tout nouveau équipement, même léger et démontable, sans avoir obtenu l'autorisation écrite et préalable du SMDTEC ;

- L'interdiction d'installer des parasols et mobiliers extérieurs ;

- L'obligation de laisser exécuter les grosses réparations ou autres qui seraient jugées nécessaires par le SMDTEC ;

Dans ce dernier cas et en présence d'une absence d'exploitation liée directement aux travaux, il sera déduit du montant de la partie fixe de la redevance, une somme égale à la période de travaux qui sera calculée au prorata de la durée de non-exploitation journalière ;

- À l'expiration de l'autorisation ou en cas de révocation, le preneur devra restituer les lieux dans un état d'entretien et de propreté correspondant à un usage normal ;

- La production d'une attestation d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable contre le vol, l'incendie, l'explosion, les dégâts provenant de l'électricité et des eaux, bris de glaces ou autres risques quelconques, matériels ou immatériels, les recours des tiers et la responsabilité civile de son fait, de ses membres, de son mobilier ou de personnes fréquentant les lieux, le bénéficiaire restant responsable en tant que de besoin, aux lieux et place du SMDTEC, pour tous dommages pouvant être occasionnés, dans le cadre de la présente autorisation, au local ou aux tiers et même hors sa présence des lieux ;

L'attestation d'assurance sera produite au SMDTEC au plus tard le mois jour de la prise d'effet de la présente convention.

- De laisser sans indemnité, à l'expiration de la convention, tous les embellissements, améliorations ou décorations réalisés dans les lieux, à l'exception des éléments apportés par le preneur ;

- L'interdiction de la façon la plus formelle de céder, sous-louer ou même prêter gratuitement à un tiers, tout ou partie des lieux objet de la présente autorisation, dont le caractère est rigoureusement personnel ;

- L'exploitant a l'obligation d'informer le SMDTEC pour agrément préalable et exprès, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout projet de modification de ses statuts ;

- La renonciation à tout recours contre le SMDTEC et/ou ses assureurs en cas de vol, cambriolage ou tous actes délictueux dont elle pourrait être tenue responsable survenant dans les lieux occupés et sur les dispositifs installés, à l'exclusion des faits intentionnels des préposés du SMDTEC ;

#### **ARTICLE 4 - OBLIGATIONS DE L'EXPLOITANT EN MATIERE DE DECHETS**

L'exploitant s'engage à trier les déchets présentés au service public de collecte.

#### **ARTICLE 5 - REDEVANCE**

##### **Article 5.1 - Montant de la redevance**

La présente autorisation est consentie moyennant le versement par l'exploitant d'une redevance composée

- D'une part fixe pour la durée totale d'exploitation : 1 200,00 €
- D'une part variable du chiffre d'affaires H.T de l'exploitation : 10 % du CA

Les charges inhérentes à l'espace occupé sont intégrées à la redevance (énergie, fluide, taxes et impôts).

## **Article 5.2 - Paiement de la redevance**

La redevance d'occupation sera payée par l'exploitant à réception du titre de paiement émis le ..... de chaque mois.

En cas de retard dans le paiement d'un terme de la redevance, celle-ci portera intérêt de plein droit au taux légal en matière civile, conformément à l'article 1153 du Code Civil, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure et quelle que soit la cause du retard.

## **ARTICLE 6 - CAUTION ET DÉPÔT DE GARANTIE**

Une caution personnelle et solidaire, ou bancaire, correspondant à ..... €, devra également être garantie auprès du SMDTEC.

Le présent engagement est nécessaire pour la durée d'exécution du présent contrat.

## **ARTICLE 7 - AUTORISATIONS PARTICULIÈRES**

La présente autorisation domaniale ne saurait avoir pour objet, ni pour effet, de suppléer ou de donner droit à toutes autres autorisations requises, et notamment en matière d'urbanisme, de bruit, d'hygiène et de sécurité, des débits de boisson, au régime desquelles le bénéficiaire devra se conformer.

La licence de débit de boisson est annexée à la présente convention (**annexe n°X**).

Le bénéficiaire fera donc son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exercice de son activité et à l'implantation de ses installations.

Il devra transmettre à ce titre au SMDTEC, avant tout commencement d'activité, toutes les autorisations nécessaires à son exploitation (statuts à jours, permis d'exploitation, formation en matière d'hygiène notamment).

En cas d'absence de l'une de ces autorisations, ne permettant pas l'exploitation légale de son activité dans les locaux mis à disposition, la présente convention pourra être résiliée de plein droit, sans indemnité, dès la réception par le bénéficiaire d'une lettre recommandée avec accusé de réception constatant les manquements.

## **ARTICLE 8 - TRAVAUX ET ÉQUIPEMENTS**

L'exploitant fera son affaire de tous les travaux d'entretien hormis les grosses réparations (prévus par l'article 606 du Code Civil), d'aménagement et/ou d'amélioration éventuellement nécessaires pour l'exploitation des locaux mis à disposition.

La réparation du matériel et des équipements de cuisine est la charge du SMDTEC. Une refacturation à l'exploitant sera effectuée s'il s'avère que la réparation est due à une mauvaise utilisation.

Au demeurant, et en tout état de cause, tout embellissements, améliorations et installations

faits par l'exploitant pendant le cours de son autorisation, resteront la propriété du SMDTEC à la fin de la présente convention, sans le versement d'aucune sorte d'indemnité.

### ***Équipements***

Le SMDTEC a pris à sa charge le financement des travaux d'équipement de l'espace par la mise en place des biens nécessaires à l'exploitation du restaurant listés ci-dessous :

- 
- 
- 
- 

Seuls les couverts, la vaisselle et le petit matériel de cuisine seront à la charge de l'exploitant.

L'exploitant devra installer, à sa charge, un terminal de paiement électronique ainsi qu'une caisse enregistreuse en conformité avec la législation.

### **ARTICLE 9 - LIBÉRATION DES LIEUX ET REMISE DU LOCAL**

À l'expiration de l'autorisation ou en cas de révocation, le bénéficiaire devra abandonner les lieux, dans le délai de quinze jours à compter de la notification de la décision de révocation ou de cessation de l'autorisation.

À défaut, le SMDTEC saisira le Tribunal Administratif de Toulon aux fins de prononcer l'expulsion de l'occupant sans titre.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement afin d'apprécier l'état du local et éventuellement, pour le SMDTEC, réclamer une somme en vue de procéder au remplacement des équipements ou éléments du local à l'exception de la vétusté constatée relevant de l'usage normal des lieux.

L'enlèvement des installations et la remise en état des lieux seront exécutés aux frais du bénéficiaire, sans préjudice de tous dommages intérêts.

Quelle que soit la décision du SMDTEC (enlèvement ou maintien de tout ou partie des installations), le permissionnaire ne saura prétendre à une quelconque indemnisation liée aux investissements réalisés à ses risques et périls sur le local loué.

### **ARTICLE 10 - DROITS SUR LE LOCAL**

Le bénéficiaire de l'autorisation ne pourra en aucun cas être considéré comme titulaire de droits réels ou incorporels, ou plus généralement de nature patrimoniale ou commerciale. Aucun fonds de commerce ne peut être constitué sur le local objet de la présente convention.

### **ARTICLE 11 - CESSION DE LA PRÉSENTE CONVENTION**

La présente convention est attribuée à titre personnel soit à une personne physique, soit à une personne morale représentée.

La cession de la convention, en cas de personne morale, est autorisée, à condition de ne pas modifier l'actionnaire majoritaire ou le gérant en cours d'exploitation de la présente autorisation.

### **ARTICLE 12 - RÉSILIATION**

La présente autorisation sera résiliée pour faute contractuelle, après un délai de mise en demeure de 10 jours, en cas de non-respect des obligations visées par la présente.

En cas de personne morale, la cession de parts sociales ayant pour effet de modifier l'actionnaire majoritaire ou le gérant en cours d'exploitation de la présente autorisation entraînera de plein droit une résiliation de cette autorisation.

La présente autorisation est essentiellement précaire et révocable. Elle pourra être dénoncée à tout moment, par l'une ou l'autre des parties, après mise en demeure préalable notifiée 15 jours avant, par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **ARTICLE 13 - DÉCHÉANCE**

Le manquement au respect d'un des articles de la présente convention, notamment le paiement de la redevance d'occupation, entraînera la déchéance de celle-ci.

En cas de révocation pour faute, le bénéficiaire ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à aucun dédommagement.

### **ARTICLE 14 - RECOURS**

Les juridictions judiciaires sont compétentes pour toute contestation relative à l'exécution de la présente convention.

### **ARTICLE 15 - ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous les actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile, à savoir :

- Le SMDTEC : Col de Prat de Bouc 15 300 Albepierre-Bredons
- Le preneur : .....

Établie en deux exemplaires originaux, dont un remis à chacune des parties,

À \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Pour le bénéficiaire,

Pour le SMDTEC

## BORDEREAU DE PIECES

Pièce n° 1 : Identification commerciale

Pièce n° 2 : Plan de situation

Pièces n° 3 : Plan de l'espace

Pièce n° 4 : État des lieux

Pièce n° 5 : Licence de débit de boissons

PROJET