



CONTRAT ADMINISTRATIF D'OCCUPATION TEMPORAIRE ET REVOCABLE DU « SOUS-SOL » DE L'ANCIEN HOTEL DE VILLE

Entre les soussignés :

- La Commune de Sorgues, ci-après dénommée " le propriétaire " sise Centre Administratif, CS 50 142 route d'Entraigues 84700 SORGUES cedex, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Thierry LAGNEAU, habilité par délibération du Conseil Municipal du, d'une part,

et

-
, ci-après dénommé " l'occupant ", d'autre part,

Préambule :

La Commune est propriétaire d'un local d'une surface utile d'environ 341 m², au sous-sol d'un immeuble de 4 niveaux situé place du Général de Gaulle et anciennement hôtel de ville de Sorgues (84700).

Le propriétaire met à disposition, dans les conditions prévues par le présent contrat, à l'occupant qui les accepte, le local ci-dessus désigné.

L'occupant déclare bien connaître les lieux concernés pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le propriétaire lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux dans les conditions définies à l'article 4 du présent contrat.

Dans un souci d'intérêt général, le propriétaire souhaite que les lieux soient utilisés dans le cadre de :

- 1) La redynamisation du centre-ville, notamment en complément des activités culturelles, des animations et des festivités organisées par la Ville eu égard à la carence de l'initiative dans ce secteur. Mais aussi pour favoriser la production locale et de proximité, prioritairement issue du territoire sorguais en matière viticole et agricole. L'exploitation de ces locaux a vocation à participer à l'essor économique de la Commune, en renforçant l'attractivité du centre-ville.
- 2) Une démarche de développement durable orientée vers les modes de déplacement doux dans le cadre notamment de l'ouverture de la voie des Papes (reliant la gare de Sorgues à la Via Rhôna) ainsi que la finalisation du tronçon Sorgues/Barthelasse de la Via

Rhône. L'ancien hôtel de ville, situé à proximité immédiate de la voie des Papes aura vocation à proposer aux cyclotouristes, en complément d'une restauration traditionnelle, une restauration plus légère conformément au cahier des charges du label « Accueil Vélo » (panier à emporter, parking vélo, ...).

De façon expresse et sans aucune réserve, les parties signataires reconnaissent que les éléments inclus dans le présent contrat, et notamment, d'une part en ce qu'ils confèrent à la commune la prérogative de résilier unilatéralement le contrat pour tout motif d'intérêt général, constitue une clause exorbitante du droit commun, et d'autre part en ce qu'il participe à des missions d'intérêt général de redynamisation du centre-ville ainsi qu'à la promotion des modalités de déplacements doux, de sorte que le présent contrat constitue un contrat administratif dans son intégralité.

L'ensemble du contrat et les documents qui y sont annexés sont ainsi régis par les règles spécifiques du droit public et par elles seules.

Article 1 : Objet du présent contrat

La Ville de Sorgues met à disposition de l'occupant, à titre précaire et révocable, un local d'une surface utile d'environ 341 m², au sous-sol d'un immeuble de 4 niveaux situé place du Général de Gaulle et anciennement hôtel de ville de Sorgues (84700).

Le plan des locaux est annexé au présent acte.

Article 2 : Destination

Les locaux, objets du présent contrat, sont exclusivement destinés à l'activité visée ci-après : exploitation d'un établissement de débit de boissons et de restauration doté d'une licence III ou IV ou restaurant (selon les besoins de l'occupant), tournés vers le double objectif «Accueil Vélo » et redynamisation du centre-ville de Sorgues, à l'exception de la possibilité d'une occupation temporaire par la ville une fois par an (précisions cf. Article 9).

L'activité souhaitée devra impérativement s'inscrire dans le cadre de la politique communale de développement durable et de déplacement en mode doux, tout particulièrement le cyclotourisme. C'est pourquoi le présent contrat administratif participe pleinement au développement et à la promotion des différentes voies cyclables présentes sur le territoire de Sorgues, désormais ville étape incontournable de la Via Rhône, en cours de labellisation « Territoire durable une Cop d'avance ». Par ailleurs la ville de Sorgues est labellisée « Villes et villages fleuris », « Territoire engagé pour la nature » ainsi que « Villes et villages où il fait bon vivre ».

Le futur occupant s'engagera à compter de la signature du contrat à mettre en œuvre l'ensemble du cahier des charges « Accueil Vélo » en vue de l'obtention de la marque dans les 12 mois qui suivent. Cette marque « Accueil Vélo » devra bénéficier à l'établissement durant la totalité de la convention. A défaut d'obtention ou conservation, la collectivité s'offre la possibilité de résilier le contrat administratif et sans aucun droit à une quelconque indemnité ou dédommagement.

Au regard de ces objectifs, l'occupant s'engage à assurer, conformément aux prescriptions de la Ville, une formule d'au moins 2 services quotidiens, avec une obligation le midi, à minima cinq jours sur sept, sachant que les jours de fermeture ne pourront intervenir en aucun cas les jeudis, vendredis, et samedis.

Toutefois l'occupant sera autorisé à fermer son établissement, pendant une durée de 25 jours ouvrables par an, pour raison de congés. Il devra informer le propriétaire des dates de fermeture.

La liberté des choix d'ouverture devra dépendre des objectifs qui devront être atteints. Par ailleurs et ce dès l'ouverture de l'établissement, la carte proposée à la clientèle et notamment les tarifs, fera l'objet d'une validation préalable par la commune et cela à chaque renouvellement de la carte.

L'occupant s'engage également à présenter (au secteur foncier patrimoine) un programme d'animations en lien avec les actions et festivités municipales et/ou associatives.

Les programmes et listes des manifestations de la collectivité seront transmis à l'occupant dès publication. Un retour de la participation de l'occupant est attendu au plus tard deux mois après réception desdits programmes et listes au secteur foncier patrimoine de la ville.

L'occupant s'engage à participer aux animations organisées en centre-ville, à raison de six animations minimales par an. Cette participation se définira de la manière suivante :

- Ouverture de l'établissement,
- Choix d'une animation,
- Menu à thème ...

L'occupant s'engage au respect de la réglementation applicable à l'activité de restauration.

L'occupant fait son affaire de l'acquisition ou de la possession des licences de boissons correspondantes et nécessaires à son activité, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout manquement à ces obligations pourra être soumis à une sanction conformément aux dispositions de l'article 16.

Article 3 : Sous-location

Toute sous-location, location gérance, même temporaire ou partielle, ou simple occupation des lieux par un tiers à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation, etc.) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat, à la simple constatation du manquement et sans qu'il soit besoin de mise en demeure de l'occupant.

Article 4 : État des lieux

Un état des lieux « d'entrée » est établi en présence du propriétaire et de l'occupant, au moment où les locaux sont mis à la disposition de l'occupant lors de la remise des clés.

Un état des lieux après achèvement des travaux et/ou aménagements devra être réalisé dans le mois suivant la déclaration d'achèvement soit au plus tard sept mois après la signature du présent contrat.

Un état des lieux de « sortie » sera établi dans les mêmes conditions au moment où l'occupant quittera les lieux et remettra les clés au propriétaire.

Article 5 : Travaux et/ou aménagements

L'occupant prend les locaux en l'état et déclare en avoir une parfaite connaissance et assure le transfert des contrats relatifs aux fluides.

Aucune intervention sur le gros œuvre du bâtiment ne pourra être réalisée sans l'accord explicite et préalable du propriétaire.

Dans le cas où l'occupant souhaiterait réaliser des travaux, ces derniers seront soumis à un accord écrit préalable du propriétaire sous quatre semaines sur présentation des devis et plans correspondants.

Si les travaux ont été réalisés sans l'accord du propriétaire ce dernier se réserve le droit d'exiger la remise en état du local aux frais de l'occupant.

L'occupant s'assurera de la garantie des travaux effectués par les entreprises choisies, de vérifier que tous les intervenants possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises. L'occupant s'engage à faire intervenir un bureau de contrôle qui attestera de la bonne exécution de ces travaux. Une copie de ce rapport sera transmise au propriétaire dans le mois suivant l'achèvement desdits travaux.

La Ville aura un droit de regard pendant la durée des travaux et pourra demander tous les justificatifs qu'elle jugerait opportun.

La Ville ne garantit pas l'occupant contre les vices non apparents de l'immeuble.

Les travaux qui pourraient être réalisés dans les parties non concédées du bâtiment (ex gaines techniques) resteront sous la responsabilité de l'occupant et soumis à autorisation du propriétaire.

Article 6 : Mobilier et équipement d'exploitation

L'occupant fera son affaire personnelle de l'acquisition de l'ensemble du mobilier et des équipements nécessaires à l'exploitation de l'établissement : matériels de cuisine (chambres froides, piano de cuisson...) ainsi que du petit matériel et mobiliers (tables, chaises, vaisselles, couverts, verres...). L'ensemble de ces acquisitions restera propriété de l'occupant.

Article 7 : Enseignes, façades et abords

Eu égard au périmètre (AC1) dans lequel il se trouve, toutes modifications extérieures du bâtiment seront soumises au propriétaire, lequel sollicitera si nécessaire les avis de l'Architecte des Bâtiments de France (enseignes, pose de matériel extérieur, modifications de façades, portes, fenêtres, etc.).

Article 8 : Charges, impôts, taxes, redevances et travaux

Sont à la charge du propriétaire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées par référence à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.
- Les impôts dont le redevable légal est le propriétaire.

Sont imputés à l'occupant :

- Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux ou à un service dont l'occupant bénéficie directement ou indirectement.
- Les travaux d'entretien des locaux
- La TEOM

Article 9 : Occupation - jouissance

Le propriétaire s'engage principalement à :

- Mettre les locaux à la disposition de l'occupant ;
- Prendre en charge les grosses réparations visées par référence à l'article 606 du code civil ;
- Assurer à l'occupant une jouissance paisible des locaux.

L'occupant s'engage principalement à :

- Financer les aménagements extérieurs et les travaux d'aménagement intérieurs nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'activité visée à l'article 2.
- Respecter l'utilisation du reste du bâtiment par les autres utilisateurs et notamment la salle des mariages.
- Organiser et définir son activité et ses animations en relation étroite avec les manifestations municipales et notamment la programmation du pôle culturel et du service manifestations.
- Prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du propriétaire aucun travail de finition, de remise en état ou de réparations pendant la durée du contrat sauf réparations visées par référence à l'article 606 du Code Civil.
- Entretien des lieux occupés en parfait état et les rendre en fin de contrat en parfait état,
- Procéder aux vérifications périodiques obligatoires liées et nécessaires à l'exploitation de l'activité
- User des locaux suivant la destination prévue au contrat et exercer dans les lieux son activité de façon continue.
- Informer immédiatement le propriétaire de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux occupés, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Ne faire dans les lieux aucune modification du gros œuvre sans l'autorisation expresse et écrite du propriétaire. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés aux frais de l'occupant et sous la surveillance des services de la Ville.
- Le futur occupant s'engagera à compter de la signature du contrat à mettre en œuvre l'ensemble du cahier des charges « accueil vélo » en vue de l'obtention de la marque dans les 12 mois qui suivent, qui devra être conservée durant toute la durée du contrat. A défaut d'obtention ou conservation, la collectivité s'offre la possibilité de résilier le contrat administratif de plein droit et sans aucun droit à une quelconque indemnité ou dédommagement.
- A la demande de la commune, l'occupant aura l'obligation de mettre à disposition de cette dernière, l'ensemble des locaux, objet du présent contrat, dans la limite d'une fois par an, pour

l'organisation de manifestations caritatives, sans contrepartie, moyennant un délai de prévenance de 3 mois.

Article 10 : Horaires et voisinage

Les horaires d'ouverture et de fermeture seront tels que prévus par la réglementation en vigueur. L'occupant veillera au respect de la réglementation relative aux nuisances visuelles, sonores et olfactives.

Il fera sienne toute action menée devant les tribunaux par un tiers ayant estimé qu'il avait intérêt à agir pour mettre fin à d'éventuelles nuisances.

Article 11 : Assurances

L'occupant s'engage à s'assurer contre les risques dont il doit répondre (responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégâts des eaux...). Il s'engage à assurer auprès de compagnies notoirement solvables son mobilier, matériel et plus généralement tout objet lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, les pertes financières consécutives ainsi que sa responsabilité civile à l'égard des tiers.

L'occupant devra justifier, à la première demande du propriétaire, de la souscription desdites polices et du paiement des primes afférentes.

Article 12 : Redevance

La redevance annuelle de mise à disposition des locaux est consentie et acceptée moyennant le paiement décomposé comme suit :

- D'une partie fixe s'élevant à 3 069.00 € (trois mille soixante-neuf euros) HT par mois. Ce montant fera l'objet d'un titre de recette trimestriel et sera payable à réception de l'avis des sommes à payer une fois par trimestre. En cas de renouvellement, cette partie fixe pourra être renégociée.
- D'une partie variable progressive :
 - o 1% du chiffre d'affaire hors taxe, les trois premières années une fois la période de travaux préalable à l'exploitation du local achevée soit au plus tard six mois après la signature du présent contrat.
 - o 1.8% du chiffre d'affaire à partir de la 4^{ème} année et jusqu'au terme du contrat.

Ce montant fera l'objet d'un titre de recette annuel et sera payable auprès du Comptable Public.

La part variable sera due à la date de clôture des comptes 1 fois/an.

- Eu égard aux aménagements à réaliser et nécessaires à l'exploitation de l'établissement, il sera consenti la gratuité de la redevance (part fixe et part variable) dans la limite des six premiers mois à compter de la signature du présent contrat, nécessaires aux aménagements.
- Ce délai de six mois pourra être réduit si les travaux et/ou aménagements sont achevés avant ce terme. Dans cette dernière hypothèse, la redevance courra à compter de l'achèvement des travaux et du début de l'exploitation des lieux s'agissant de la part

variable, la part fixe sera quant à elle calculée pour la première année d'exploitation au prorata temporis.

Au 30 mai de chaque année civile, l'occupant devra présenter à la ville son bilan financier et son compte de résultat de l'exercice précédent afin de pouvoir calculer la partie variable de la redevance.

L'occupant fera son affaire personnelle des contrats et des frais inhérents aux abonnements d'eau, d'électricité, de gaz et du branchement téléphonique, informatique, alarme...

Article 13 : Sur le contrôle par la Commune

Afin de vérifier que l'exécution du présent contrat se déroule dans des conditions conformes aux objectifs de redynamisation, de renforcement de l'attractivité du centre-ville dans le cadre notamment de l'obtention et la conservation de la marque « Accueil vélo », la Commune peut à tout moment faire contrôler la bonne exécution des clauses du présent contrat.

Pendant toute la durée de l'occupation, l'occupant devra laisser pénétrer, aux heures ouvrables, dans les locaux, la Commune pour s'assurer de l'état de l'immeuble, sous réserve de l'observation d'un délai de prévenance de 24 heures, sauf cas d'urgence caractérisée.

L'occupant devra faire en sorte que l'accès au « local cave » (partie sud du bien objet du contrat) demeure libre afin d'assurer les opérations de maintenance relevant du propriétaire (cf plan an annexe)

Article 14 : Durée

Le présent contrat est conclu pour une période de sept ans reconductible une fois, par tacite reconduction.

L'occupant est informé qu'il n'a pas de droit acquis à cette reconduction.

En effet, le propriétaire pourra s'opposer à cette reconduction si au terme des sept années d'exploitation, l'occupant a commis plus de 25 manquements visés à l'article 16 du présent contrat.

Ainsi, au terme des sept premières années d'exploitation, si l'occupant n'a pas commis plus de 25 manquements visés à l'article 16 du présent contrat, le contrat pourra être reconduit dans les mêmes conditions, sans que la commune n'ait à lancer un nouvel appel à projet.

Au terme du contrat (périodes initiale et de reconduction incluses), un nouvel appel à projet sera réalisé. L'occupant sortant pourra alors à nouveau candidater sous réserve des conditions de reconduction susvisées.

A défaut de reconduction de la période initiale de 7 ans (cf. art 16) le propriétaire pourra accorder l'occupation des locaux à un nouvel occupant dans le cadre d'un nouvel appel à projet, sans que le précédent occupant n'ait droit à quelque dédommagement que ce soit.

Article 15 : Fin de Contrat

15-1 Par l'occupant

L'occupant aura la faculté de dénoncer la présente occupation avec un préavis de 3 mois par lettre recommandée avec accusé réception.

En cas de dénonciation par anticipation, l'occupant ne pourra prétendre à aucune réduction de redevance, indemnité ou autre droit quelconque.

15-2 Par la Ville

S'agissant d'un contrat administratif, la Ville pourra résilier la présente occupation pour motif d'intérêt général, à tout moment, sans aucun droit pour l'occupant à une indemnité quelconque. Le propriétaire pourra reprendre possession des lieux à tout moment, sans indemnité, par lettre recommandée avec accusé réception. L'occupant disposera alors d'un délai de 3 mois pour quitter les lieux à compter de la réception de ladite lettre.

Article 16 : Sanctions

a) Pénalités financières

La Ville peut infliger à l'occupant des pénalités à titre de sanction des manquements à ses obligations dans les cas suivants (hors cas de force majeure):

Manquements	Référence	Pénalités
Non obtention de la Marque « Accueil Vélo » dans les 12 mois à compter signature du contrat	Article 2	Pénalité d'un montant forfaitaire de 25 euros par jour de retard. Plafond maximum des pénalités 1 500 € par année glissante entraînant la résiliation du contrat
Perte de la Marque « Accueil Vélo » pendant la durée du contrat	Article 2	Pénalité d'un montant forfaitaire de 25 euros par jour. Plafond maximum des pénalités 1 500 € par année glissante entraînant la résiliation du contrat
Non respect des deux services quotidiens	Article 2	Pénalité d'un montant forfaitaire de 30 euros par jour. Plafond maximum des pénalités 750 € par année glissante entraînant la résiliation du contrat
Fermeture service midi	Article 2	Pénalité d'un montant forfaitaire de 30 par jour de fermeture Plafond maximum des pénalités 750 € par année glissante entraînant la résiliation du contrat.

Fermeture au-delà des deux jours/semaines autorisés	Article 2	Pénalité d'un montant forfaitaire de 30 euros par jour. Plafond maximum des pénalités 750 € par année glissante entraînant la résiliation du contrat.
Fermeture le jeudi	Article 2	Pénalité d'un montant forfaitaire de 25 euros par jour. Plafond maximum des pénalités 750 € par année glissante entraînant la résiliation du contrat
Fermeture le vendredi	Article 2	Pénalité d'un montant forfaitaire de 25 euros par jour. Plafond maximum des pénalités 750 € par année glissante entraînant la résiliation du contrat
Fermeture le samedi	Article 2	Pénalité d'un montant forfaitaire de 25 euros par jour. Plafond maximum des pénalités 750 € par année glissante entraînant la résiliation du contrat
Fermeture au-delà des fermetures annuelles pour congés autorisées	Article 2	Pénalité d'un montant forfaitaire de 50 euros par jour. Plafond maximum des pénalités 1 000 € par année glissante entraînant la résiliation du contrat
Absence de transmission de la carte et des tarifs à la Ville pour validation avant ouverture et dans les 8 jours suivant chaque renouvellement	Article 2	Pénalité d'un montant forfaitaire de 15 euros par jour. Plafond maximum des pénalités 675 € par année glissante entraînant la résiliation du contrat
Absence de transmission du programme d'animation de l'occupant en lien avec les actions et festivités municipales et/ou associatives, dans un délai de deux mois	Article 2	Pénalité d'un montant forfaitaire de 15 euros par jour. Plafond maximum des pénalités 675 € par année glissante entraînant la résiliation du contrat
Non-respect de l'obligation de participer à minima à 6 actions manifestations/festivités municipales et/ou associatives	Article 2	Pénalité d'un montant forfaitaire de 150 euros par journée de participation en moins Plafond maximum des pénalités 900 € par année glissante entraînant la résiliation du contrat

Retard de paiement de la redevance	Article 12	Pénalité d'un montant forfaitaire de 50 euros par jour. Plafond maximum des pénalités 2 250 € par année glissante entraînant la résiliation du contrat
------------------------------------	------------	---

Avant de recourir à l'une des pénalités visées au présent article, la Ville informe l'occupant par courrier avec accusé de réception de son intention d'appliquer la pénalité. Ce courrier précise les motifs de la pénalité et fixe un délai à l'occupant pour qu'il fasse part de ses observations. Au terme de ce délai, la Ville apprécie la pertinence des arguments présentés par l'occupant et décide de l'application des pénalités.

Les pénalités sont payées par l'occupant dans un délai de quinze jours à compter de la réception du titre de recettes correspondant. Toute somme due par l'occupant, au titre des pénalités, et non-versée à la date prévue porte intérêt au taux légal en vigueur majoré de trois points.

b) Résiliation

Le propriétaire peut procéder à la résiliation du contrat en cas de manquement répétés par l'occupant de ses obligations contractuelles conformément à l'art 16-a du présent contrat.

Tout changement de destination, même temporaire entraînera automatiquement la résiliation du présent contrat.

Toute cession de parts de la société preneuse pourra entraîner la résiliation du présent contrat.

En cas de liquidation judiciaire, le contrat sera résilié.

Dans tous les cas, la résiliation est prononcée de plein droit, par courrier avec accusé de réception, sans mise en demeure, sans préavis et sans aucun remboursement sur les investissements matériel, ni indemnité ou autre droit quelconque.

Les frais d'acte engagés par le propriétaire pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues incombent à l'occupant.

A défaut pour l'occupant d'évacuer les locaux, il serait redevable à la Ville, de plein droit, d'une indemnité d'occupation d'un montant égal au montant du dernier versement (part fixe + part variable).

Article 18 : Frais - enregistrement

L'occupant supportera tous les frais afférents aux présentes et à leurs suites, il paiera notamment tous les frais d'enregistrement et les taxes additionnelles éventuelles.

Article 19 : Litiges

En cas de litige, les parties s'engagent à rechercher une solution amiable. Faute de quoi, le litige sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal Administratif de Nîmes.

L'occupant s'engage à ne pas contester la nature administrative du contrat.

Article 20 : Modification du contrat

Toute modification du présent contrat se fera par voie d'avenant.

Article 21 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile aux adresses suivantes :

L'occupant,

Le propriétaire,

MAIRIE DE SORGUES, Centre Administratif CS 50142 84706 Sorgues Cedex

Fait et signé à Sorgues le en 2 originaux.

LE PROPRIÉTAIRE

Signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

L'OCCUPANT

Signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »