



## Convention d'occupation temporaire du Domaine Public BAR-BRASSERIE - BASE de LOISIRS de LUNAS

Par dérogation à l'article L1311-5 du code général des collectivités territoriales, cette convention n'est pas constitutive de droits réels.

Entre :

GRAND ORB Communauté de commune en Languedoc  
6 ter rue René Cassin  
34600 BEDARIEUX

Numéro Siret : 200 042 646 00097

Représentée par son Président Pierre MATHIEU en exercice, dûment habilité par délibération en date du .....

Ci-après dénommée **CCGO**

D'UNE PART

Et :

.....

Immatriculé au Registre du Commerce et des sociétés de  
Sous le n°

Numéro Siret :

Représentée par .....

Ci-après dénommé l'**OCCUPANT**

D'AUTRE PART

## SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET.....	3
ARTICLE 2 - DESIGNATION.....	3
ARTICLE 3 - MOYENS MIS A DISPOSITION .....	3
ARTICLE 4 - DUREE .....	4
ARTICLE 5 - DESTINATION DES LIEUX .....	4
ARTICLE 6 - CHARGES ET CONDITIONS.....	4
6.1. Entrée en jouissance .....	4
6.2. Entretien - Réparations .....	4
6.3. Améliorations .....	5
6.4. Construction.....	5
6.5. Occupation - jouissance.....	5
6.6. Nature de la convention.....	6
6.7. Contribution et charges diverses.....	6
6.8. Charges d'occupation.....	7
6.9. Ouverture du bar- brasserie .....	7
6.10. Visite des lieux.....	7
6.11. Jouissance personnelle et continue de l'OCCUPANT .....	7
ARTICLE 7 – CONTROLE.....	7
ARTICLE 8 – RESPONSABILITES ET ASSURANCES.....	8
8.1. Responsabilités.....	8
8-2 : Assurances .....	9
8.2.1. Généralités.....	9
8.2.2. Justificatifs .....	10
8.2.3. Insuffisance, défaut de garantie, franchise.....	10
8-2.4 – Assurance dommages aux biens, équipements et matériels.....	11
8-2.5. Gestion des sinistres.....	11
ARTICLE 9 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX.....	12
ARTICLE 10-A – REDEVANCE et CA. ....	12
Article 10-B : Redevance dans le contexte lié à la pandémie de Covid-19 .....	13
ARTICLE 11 - CAUTION BANCAIRE .....	13
ARTICLE 12 - RESILIATIONS.....	13
12.1. Résiliation pour faute .....	13
12-2 Résiliations pour motif d'intérêt général .....	14
12-3 Résiliation par l'occupant .....	14
ARTICLE 13 - FRAIS .....	14
ARTICLE 14 - DROIT APPLICABLE ET LITIGES .....	14
14-1. Droit applicable.....	14
14-2. Litiges .....	14
ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE .....	14
ARTICLE 16 - Plan.....	15
ARTICLE 17 - Inventaire du mobilier .....	16

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

CCGO est titulaire d'un bail Emphytéotique sur l'ensemble de l'espace de la base de loisirs.  
Le présent projet a été soumis à l'agrément de l'assemblée délibérante de CCGO qui a autorisé la passation du présent contrat avec ..... par délibération en date du .....

Par les présentes, CCGO entend donc autoriser l'OCCUPANT à occuper la partie snack-bar du centre loisirs en vue d'y exercer une activité de BAR BRASSERIE conformément aux conditions ci-dessous développées.

Il est ici expressément précisé qu'il s'agit d'une convention d'occupation d'un bâtiment à usage de BAR BRASSERIE et sa terrasse attenante équipée de deux chapiteaux dépendant du domaine public, conclue à titre précaire et révocable et qui est, en tout état de cause, incompatible avec le statut des baux commerciaux codifié aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce.

Il est expressément précisé que la présente convention n'octroie aucun droit réel.

## ARTICLE 1 - OBJET

Par les présentes, la CCGO autorise l'occupation des biens ci-après désignés dans les conditions fixées aux articles qui suivent.

## ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les locaux sont sis sur la commune de LUNAS, référencés au cadastre : Section AC n° 97, en partie, d'une superficie de 548 mètres carrés. Le BAR BRASSERIE est constitué des éléments suivants :

Un local de 55 m<sup>2</sup> comprenant :

- Une réserve
- Une plonge
- Une cuisine
- Un service bar
- Un bureau / réserve
- + WC lavabos publics pour 11 m<sup>2</sup>
- + Un vestiaire / sanitaire pour 8 m<sup>2</sup> (WC, douche, lavabo)
- Une véranda de 64 m<sup>2</sup>
- Une terrasse extérieure de 350 m<sup>2</sup> équipée de deux chapiteaux (72 m<sup>2</sup> et 48 m<sup>2</sup>)
- Une partie du sous-sol pour 60 m<sup>2</sup>.

Etant précisé que les locaux seront mis à la disposition de l'OCCUPANT conformément aux plans et descriptifs annexés aux présentes, signés et approuvés par les parties.

Ces locaux sont classifiés en établissement recevant du public : ERP de type N catégorie 5.

## ARTICLE 3 - MOYENS MIS A DISPOSITION

CCGO est propriétaire de l'équipement mobilier de la cuisine et de la buvette bar, dont l'inventaire est annexé à la présente et le met à disposition de l'OCCUPANT en l'état. L'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance de l'état de ce mobilier. Le petit entretien de l'équipement reste à la charge de l'OCCUPANT.

L'occupant devra se charger de toutes les démarches administratives pour être titulaire d'une licence de restauration et de débit de boisson de catégorie III nécessaire à exploiter le lieu. Il en fournira copie à CCGO. L'occupante devra respecter les dispositions de l'article L. 3332-3 du Code de la santé publique.

## ARTICLE 4 - DUREE

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de 8 mois à compter du 1<sup>er</sup> mai 2021 au 31 décembre 2021 renouvelable trois fois pour 1 an du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre par tacite reconduction sauf dénonciation 4 mois avant le terme. La durée maximale ne pouvant dépasser 3 ans et 8 mois.

## ARTICLE 5 - DESTINATION DES LIEUX

Les biens, objets de la présente autorisation d'occupation devront servir exclusivement à l'activité de BAR - BRASSERIE, à l'exclusion de toute autre et notamment de toute activité pouvant entacher l'image ou la réputation du site.

L'OCCUPANT fera sien les problèmes relatifs à cet usage ; il fera notamment son affaire des autorisations éventuelles nécessaires pour l'exercice de ses activités et prendra à sa charge tous les frais, impôts et taxes qui en résulteraient.

L'OCCUPANT s'engage à se conformer à toutes les prescriptions des divers règlements pouvant régir l'ensemble immobilier de telle sorte que CCGO ne puisse être ni recherchée ni inquiétée à ce sujet.

L'OCCUPANT s'engage à équiper sa caisse d'un terminal de paiement par carte bancaire et d'en accepter les paiements (à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, tous les commerçants assujettis à la TVA ont obligation d'être équipés d'une caisse enregistreuse, d'un logiciel de caisse ou d'un système d'encaissement certifié)

L'OCCUPANT s'engage à tenir l'espace Bar Brasserie, les WC et sanitaires, les terrasses dans un état de propreté permanent, lui et son personnel devront avoir un comportement professionnel de courtoisie envers les publics fréquentant la base de loisirs de manière à ne pas entacher l'image du site et de CCGO.

L'occupant s'engage à adresser à CCGO la liste de son personnel à jour, et ce, dès le recrutement.

L'OCCUPANT s'oblige à respecter toutes les règles de sécurité et d'hygiène.

## ARTICLE 6 - CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée sur les charges et conditions ordinaires et de droit, et en outre sous celles suivantes que l'OCCUPANT s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution de redevance ci-après fixée.

### 6.1. Entrée en jouissance

L'OCCUPANT prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux est contradictoirement établi entre les parties à la date de prise de possession des lieux et vaut attestation par l'OCCUPANT de la visite et de la parfaite connaissance des lieux.

En tout état de cause la redevance ne commencera à courir qu'à compter de l'entrée en jouissance pleine et entière de l'ensemble des lieux loués.

### 6.2. Entretien - Réparations

L'OCCUPANT devra maintenir les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menus entretiens visés à l'article 1754 du Code Civil et assurera ces charges conformément au décret du 26 août 1987.

Il entretiendra les WC publics, lavabos, d'une superficie de 11 m<sup>2</sup> situés à proximité du bar. Il le fera conformément aux normes d'hygiène et de sécurité d'un établissement recevant du public de manière aussi régulière que nécessaire de façon à donner une bonne image du domaine public qui lui est confié. Il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par la suite, soit des dégradations résultant de son fait, de sa négligence ou de celui de son personnel ou de ses clients.

L'OCCUPANT souffrira et laissera faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni réduction de redevance, toutes les réparations que CCGO serait amenée à faire, soit en raison de la carence de l'OCCUPANT, soit en raison de la nécessité de réaliser de tels travaux, la durée des travaux excédant-elle quarante jours.

Les lieux loués étant parfaitement en conformité avec les prescriptions et règlements en matière de construction, notamment au regard des règles de sécurité, l'OCCUPANT sera tenu de prendre en charge les travaux de mise en conformité avec les réglementations ultérieures.

CCGO déclare en outre que lesdits lieux sont également en conformité avec les prescriptions et règlements applicables à l'activité envisagée.

### 6.3. Améliorations

L'OCCUPANT supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et écrite de CCGO, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de la CCGO qui pourra imputer les honoraires nécessaires au contrôle des travaux à la charge de l'OCCUPANT.

Les travaux de transformation ou amélioration qui seront faits par l'OCCUPANT pour les besoins de son activité ne donneront lieu de la part de la CCGO à aucune indemnité au profit de l'OCCUPANT en fin de convention ; CCGO se réserve la faculté de demander à l'OCCUPANT de remettre les lieux en leur état d'origine au départ de celui-ci, à l'exception des aménagements et améliorations qu'il aura expressément agréés et acceptés à cette fin.

Tous travaux, aménagements, installations deviendront, dès leur réalisation, la propriété de la CCGO, sans aucune indemnité à sa charge.

Nonobstant les stipulations de l'alinéa précédent, la CCGO peut décider, en tous cas, d'indemniser l'occupant pour toute ou partie des dépenses de travaux facultatifs que ce dernier a réalisés, moyennant au préalable un avis écrit de l'OCCUPANT autorisé par la CCGO, stipulant clairement les conditions de reprises, qui auront été décidées par l'Assemblée compétente. En toute hypothèse, l'OCCUPANT ne pourra en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces éléments ou matériaux ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

En outre tout projet de décoration intérieure devra être soumis à la CCGO pour avis.

### 6.4. Construction

L'OCCUPANT ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle, sauf agrément et accord expresse de la CCGO.

### 6.5. Occupation - jouissance

Par dérogation à l'article L1311-5 du code général des collectivités territoriales, cette convention n'est pas constitutive de droits réels.

L'OCCUPANT devra jouir des biens concédés en bon père de famille.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement de manière à ce que la CCGO ne puisse jamais être inquiétée ou recherchée à ce sujet. Le snack bar est doté de bacs de collecte pour les déchets ménagers, l'occupant a à sa charge la gestion de ces conteneurs, il devra obligatoirement les sortir la veille de la collecte devant l'entrée de la base et les rentrer obligatoirement le lendemain matin. Il a à sa charge le nettoyage et l'entretien de ces conteneurs. Les jours de collecte en saison et hors saison lui seront indiqués par CCGO. Deux composteurs sont mis à sa disposition à proximité du snack bar dans l'enceinte de la base. L'occupant devra veiller au respect des consignes de tri et s'attacher à la réduction de production de déchets conformément aux réglementations en vigueur.

Il devra disposer en permanence de toutes autorisations administratives et autres nécessaires à l'usage des biens loués, plus particulièrement, concernant la licence de catégorie III, il devra justifier qu'il a fait les déclarations prescrites par l'article L3332-2 du code de la santé publique.

En particulier, l'OCCUPANT s'engage à n'équiper les biens loués d'aucun outillage, matériel, objet ou produit, de toute nature, ne répondant pas aux normes de sécurité, notamment celles prescrites par les Commissions de sécurité visées dans le Code de la construction et de l'habitation et le code du travail.

CCGO pourra effectuer tout contrôle à l'effet de vérifier, notamment, les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

Plus spécifiquement, l'OCCUPANT atteste avoir pris connaissance des règles de sécurité des bâtiments recevant du public et s'engage à en respecter scrupuleusement l'application à peine de nullité du présent bail et sans pouvoir rechercher la responsabilité de CCGO ou des autorités compétentes en cas de non-respect de sa part d'une quelconque des règles de sécurité.

L'OCCUPANT devra faire respecter l'interdiction de stationner à l'intérieur de l'enceinte de la base.

Sa clientèle et son personnel devront se garer exclusivement sur le parking à l'extérieur. Pour des raisons de sécurité (entre autres Vigipirate) il devra laisser le portail fermé de façon à empêcher les véhicules de pénétrer. Lors de période d'ouverture des bassins et lors de toutes manifestations organisées sur le site, l'OCCUPANT devra faire procéder à ses livraisons de façon à ce que celles-ci ne gênent pas les autres activités. CCGO se réserve le droit d'organiser des manifestations dans l'espace tout autour à proximité du Bar Brasserie sans que l'OCCUPANT ne puisse s'y opposer. L'OCCUPANT assumera toutes les responsabilités, civiles et pénales, quant à la conformité des équipements qui devront être contrôlés et vérifiés selon les normes prescrites par la loi. Cela, à peine de voir le site fermé au public, par CCGO ou toute personne compétente, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par l'OCCUPANT, et à charge pour ce dernier de devoir régler les frais de contentieux que cette situation pourrait entraîner vis à vis des autres occupants de la BASE DE LOISIRS, garantissant de ce chef CCGO de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir CCGO sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant à la CCGO.

L'OCCUPANT garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles, matériel en valeur et quantité suffisante pour répondre aux engagements et au paiement exact des redevances et de l'accomplissement des charges de la présente convention.

## 6.6. Nature de la convention

Il est rappelé que s'agissant d'une convention d'occupation du domaine public, le statut des baux commerciaux demeure strictement inapplicable.

La présente clause constitue un des éléments fondamentaux ayant concouru à l'accord de CCGO sans laquelle ce dernier n'aurait en aucun cas contracté.

La présente clause constitue également un élément indivisible de l'ensemble du contrat.

L'OCCUPANT déclare avoir pris pleinement connaissance des effets juridiques de l'absence de l'application du statut de bail commercial et déclare à ce titre avoir pris tous renseignements utiles auprès des différents conseils qu'il a pu consulter. En conséquence, l'OCCUPANT s'engage, lui-même comme ses ayants droit à renoncer à tout recours tendant à remettre en cause la qualification de la présente convention.

## 6.7. Contribution et charges diverses

L'OCCUPANT paiera les contributions personnelles, mobilières, de taxes professionnelles, de taxes locatives et autres de toute nature le concernant personnellement relatives à ses activités auxquelles les exploitants, occupants du domaine public, et locataires sont ou pourront être assujettis, ainsi que défini au décret du 26 août 1987, de façon que la CCGO ne soit jamais recherchée ni inquiétée à ce sujet.

Toutes les impositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient, ainsi que toutes les charges ou taxes locales prévues ou imprévues qui auraient rapport aux lieux loués sont à la charge de l'OCCUPANT et seront remboursés à la CCGO par l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT supportera toutes taxes liées à l'occupation des locaux, actuelles ou à venir, pouvant être à la charge des locataires, sous quelques dénominations que se soient et remboursera à la CCGO les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

### 6.8. Charges d'occupation

L'OCCUPANT s'engage à prendre en charge l'intégralité des dépenses afférentes aux locaux loués dans le cadre de son activité. (Électricité, eau, Gaz etc. ...)

L'OCCUPANT devra produire à la CCGO tous les contrats d'entretien nécessaires à la bonne exploitation des locaux, tels que système de ventilation, d'évacuation, d'air conditionné, de chauffage, d'entretien des systèmes de sécurité... (Extincteurs, chapiteaux etc. ...)

L'OCCUPANT laissera une liberté d'accès totale aux locaux occupés au représentant de la CCGO pour s'assurer que l'ensemble de ces règles soient respectées et notamment pour permettre un accès au coffret électrique se trouvant dans le bureau, coté Bar. CCGO ou son représentant devra sauf raison impérieuse en informer l'occupant au préalable.

### 6.9. Ouverture du bar- brasserie

Au regard des dispositions du permis de construire, l'ouverture du bar- brasserie est autorisé **chaque année du 1<sup>er</sup> avril au 30 octobre** (sauf en 2021 du 1<sup>er</sup> mai au 30 octobre). L'OCCUPANT pourra exploiter les locaux objets des présentes uniquement pendant cette période avec ouverture au public. Le reste de l'année, l'occupant a la possibilité de faire de la vente à emporter, une activité de traiteur, ou de drive au portail etc...

### 6.10. Visite des lieux

L'OCCUPANT devra laisser la CCGO, ses représentants ou son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand la CCGO le jugera à propos.

Il devra laisser visiter les lieux par la CCGO ou d'éventuels futurs occupants en fin de contrat ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ de l'OCCUPANT.

### 6.11. Jouissance personnelle et continue de l'OCCUPANT

L'OCCUPANT s'engage à occuper lui-même et sans discontinuité les lieux loués, excluant rigoureusement toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, en ce compris notamment, dans le cadre d'une location-gérance.

En tout état de cause, l'occupant sera personnellement tenu responsable de l'intégralité des charges et obligations résultant du présent bail.

Toute cession ou apport à un tiers, à quelque titre ou sous quelque modalité que ce soit, de tout ou partie des droits résultant des présentes, est interdite.

## ARTICLE 7 – CONTROLE

La CCGO pourra exercer à tout moment les contrôles qu'elle estimera utiles en ce qui concerne la bonne tenue de l'ouvrage.

La CCGO est en droit de contrôler l'ensemble des renseignements fournis par l'OCCUPANT. Elle peut demander la communication de tous justificatifs et de tous documents complémentaires nécessaires à sa bonne information.

La CCGO organise librement le contrôle des conditions d'exécution de la présente convention. La CCGO peut confier l'exécution de ce contrôle soit à ses propres agents, soit à tout tiers qu'elle choisit.

L'OCCUPANT répond promptement à toute demande de communication de pièces émises par les agents de la CCGO ou par les tiers mandatés par cette dernière. Le délai de remise par l'OCCUPANT à la CCGO des informations demandées est au maximum de :

- une (1) semaine pour des données de l'année en cours ou de l'année précédente ;
- deux (2) semaines pour des données des années antérieures à l'année précédente.

La CCGO désigne des agents dont l'identité est communiquée à l'OCCUPANT. Ces agents ont à tout moment librement accès à l'ouvrage.

En cas de contrôle sur site, l'OCCUPANT informe les agents, personnes et/ou organismes ainsi mandatés par la CCGO des consignes de sécurité applicables.

La CCGO exerce ce contrôle dans le respect des réglementations relatives à la confidentialité, et notamment des droits de propriété intellectuelle et industrielle de l'OCCUPANT, dûment justifiés par celui-ci. Il veille à la qualification et à la déontologie des personnes chargées du contrôle et s'assure qu'elles ne perturbent pas le bon fonctionnement et la sécurité du service. La CCGO est responsable vis à vis de l'OCCUPANT des agissements des personnes qu'il mandate pour l'exécution du contrôle.

Les représentants désignés par l'OCCUPANT renoncent à opposer le secret professionnel aux demandes d'information se rapportant au présent contrat présentées par les autorités habilitées de la CCGO ou les personnes extérieures à la CCGO qu'elle aura mandatées.

Toutefois, la CCGO, ou ses mandataires, ne pourront pas utiliser les informations couvertes par un secret protégé par la loi et/ou les porter à la connaissance de tiers au présent contrat, sauf accord exprès et préalable de la société.

## ARTICLE 8 – RESPONSABILITES ET ASSURANCES

### 8.1. Responsabilités

L'OCCUPANT est réputé connaître parfaitement l'ouvrage qu'il prend en charge à la date de prise d'effet de la présente convention.

L'OCCUPANT est responsable du terrain et de l'ouvrage. En conséquence, il fera son affaire du règlement de tout différend.

L'OCCUPANT sera responsable du maintien en bon état et de la sécurité des installations.

La CCGO ne pourra être mise en cause directement ou indirectement pour les fautes et infractions commises par l'OCCUPANT.

En cas de survenance d'un dommage pendant la réalisation des travaux d'entretien et renouvellement, maintenance, modernisation et mise en sécurité et conformité, l'OCCUPANT s'oblige à en informer la CCGO dans un délai de vingt-quatre (24) heures à compter de la survenue du dommage. L'OCCUPANT assume la pleine et entière responsabilité des travaux et des dommages survenant lors de leur réalisation.

L'OCCUPANT demeure entièrement et exclusivement responsable, pénalement et civilement, des dommages qui pourraient être causés à l'occasion de l'exécution de la présente convention de son fait personnel, aux biens (meuble et immeuble), équipements et matériels dont il a la garde, ainsi qu'aux tiers.

A ce titre, toutes les personnes physiques et morales autres que l'OCCUPANT et son personnel sont des tiers.

L'OCCUPANT assurera notamment la sécurité de son personnel et prendra toutes les mesures nécessaires. Il sera responsable de toutes les conséquences des incidents ou accidents provenant, soit de défauts des installations, soit de fautes ou d'erreurs de son personnel.

L'OCCUPANT devra se conformer strictement aux lois et règlements applicables au domaine d'activité objet de la présente convention et rappelés de manière non exhaustive au contrat ; aux dispositions dictées par le Code du travail et aux décrets et arrêtés pris pour son exécution dans l'intérêt de l'hygiène et de la sécurité des travailleurs.

Enfin, la CCGO pourra subroger l'OCCUPANT ou son assureur dans ses droits et actions nés ou à naître à l'encontre des constructeurs, fournisseurs ou installateurs et de tout tiers responsable d'une avarie ou d'un dommage survenant aux biens, installations, équipements et matériels objet des présentes et dont il a la charge, la CCGO faisant son affaire de toute action amiable ou contentieuse à leur rencontre. Dans ce cas, L'OCCUPANT s'engage à tenir le CCGO informé des éventuelles actions qu'il engagerait dans le cadre du présent article.

## 8-2 : Assurances

### 8.2.1. Généralités

Dès la prise de possession des lieux loués, l'OCCUPANT sera tenu de contracter, à ses frais exclusifs, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables représentées en France qui disposent des agréments administratifs relatifs aux branches concernées par les assurances évoquées dans le présent contrat conformément au Code des assurances, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux, couvrant le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les lieux loués, les risques "locatifs", les recours de tous tiers, et plus généralement, de toutes responsabilités qui pourraient lui incomber.

Les polices souscrites devront couvrir dès l'entrée dans les lieux, tous dommages du fait de l'OCCUPANT et/ou de ses préposés et entreprises causés à la CCGO ou aux tiers. L'OCCUPANT devra obligatoirement fournir copies de ces attestations à CCGO dès sa prise de fonction et chaque année. L'OCCUPANT garantira également les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle et à son occupation de lieux.

CCGO n'assumant, en aucun cas, la surveillance des lieux attribués à l'OCCUPANT, ce premier est réputé déchargé de toute responsabilité dans tous les cas d'effractions, de déprédations, de vols, ou toutes autres causes quelconques, de pertes ou dommages survenant aux personnes et/ou biens dans l'immeuble.

Les polices d'assurances devront stipuler que les compagnies ne pourront se prévaloir de déchéances pour retard de paiement des primes qu'un mois après notification à la CCGO de ce défaut de paiement. Dans le cas où l'activité de l'OCCUPANT entraînerait une augmentation de la tarification des assurances souscrites par la CCGO pour garantir l'immeuble, l'OCCUPANT sera tenu de lui rembourser le montant des primes supplémentaires.

L'OCCUPANT ne pourra en aucun cas tenir responsable CCGO de tous vols qui pourraient être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages et intérêts à la CCGO de ce chef.

Sauf en cas de faute lourde du bailleur dont la preuve serait rapportée par l'occupant, ce dernier ne pourra exercer aucun recours contre la CCGO à raison des conséquences des accidents et dommages, quels qu'ils soient, occasionnés à l'occupant, à ses préposés, à ses fournisseurs, prestataires ou autres tiers intervenant pour le compte de ceux-ci.

L'OCCUPANT s'engage à garantir la CCGO contre tous recours quels qu'ils soient, à la suite d'accident ou de dommages causés par l'une des personnes visées à l'alinéa précédent.

De convention expresse, toutes indemnités dues à l'OCCUPANT par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège de la CCGO, les présentes valant en tant que besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

L'occupant s'engage à relever et garantir la CCGO de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre de telle sorte que la CCGO ne soit jamais inquiété.

De convention expresse, toutes indemnités dues à l'OCCUPANT par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège de la CCGO, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Les polices d'assurances décrites ci-après, ainsi que leurs modalités d'application ne constituent qu'un minimum exigé par la CCGO. Elles ne limitent en rien les responsabilités de l'OCCUPANT de la présente convention qui garde seul la responsabilité du choix de ses propres assurances, de son courtier et de son assureur pour le placement et la gestion de ces assurances.

Il lui est cependant recommandé de souscrire l'ensemble de ses assurances auprès de la même compagnie d'assurances sans avoir à recourir à la coassurance.

Il lui est par ailleurs demandé de ne pas changer d'assureur en cours d'exécution de la présente convention sans en avoir au préalable avisé la CCGO.

L'OCCUPANT supportera seul toutes les éventuelles augmentations de tarif constatées à l'occasion du renouvellement de ses polices d'assurances.

Il est convenu que les assureurs pourront utiliser la faculté de résiliation après sinistre prévue à l'article R. 113-10 du Code des assurances pour autant que le montant des sinistres payés et raisonnablement provisionnés sur l'exercice en cours est égal ou supérieur au montant de la prime TTC annuelle de l'exercice concerné.

Dans cette hypothèse, la résiliation prendra effet 4 mois à compter de sa notification au souscripteur. L'occupant s'engage à avertir la CCGO de la résiliation sous préavis de 4 mois avant sa prise d'effet. L'OCCUPANT s'engage à souscrire un nouveau contrat d'assurance dans ce délai.

Plus généralement, l'OCCUPANT s'engage à souscrire toute police d'assurance permettant de contre garantir la CCGO au cas où sa responsabilité serait mise en cause et contre tous recours ou toute condamnation prononcée contre lui dans le cadre de l'exécution du présent bail.

### 8-2.2. Justificatifs

L'OCCUPANT devra justifier, par une note de couverture, au jour de la signature de la présente convention, de la souscription des garanties d'assurances.

La note de couverture sera accompagnée d'une déclaration de la compagnie d'assurance précisant qu'elle dispose d'une copie certifiée des articles du présent contrat portant sur les clauses d'assurance. Dans l'hypothèse où, après avoir examiné la note de couverture et la proposition d'assurance qui y sera nécessairement jointe, la CCGO conclurait que celle-ci est insuffisante et ne satisfait pas, en tout ou partie, à l'ensemble des dispositions du présent article, l'OCCUPANT devra, sous huitaine à dater de la réception des observations écrites, se mettre en conformité avec les termes et conditions du présent article.

L'OCCUPANT communiquera ensuite tous les ans, au plus tard quinze (15) jours après la date de renouvellement de chacun des contrats, ou à tout moment sur simple demande de la CCGO, une attestation d'assurance, en un seul exemplaire original, signée par l'assureur indiquant que celui-ci est à jour de cotisations pour l'année en cours et comportant la description exacte des sommes assurées, le montant des franchises et précisant la qualité d'assuré additionnel de la CCGO conformément aux dispositions du présent article.

Les éventuels avenants aux contrats d'assurances seront obligatoirement soumis à l'approbation préalable de la CCGO et ne pourront, sauf accord exprès de la CCGO, avoir pour effet de réduire l'étendue des garanties dans leur portée ainsi que leur montant.

### 8-2.3. Insuffisance, défaut de garantie, franchise

L'OCCUPANT ne pourra en aucune circonstance invoquer le manquement ou la défaillance de la compagnie d'assurances et/ou de son courtier pour justifier de la carence de ceux-ci vis-à-vis de la CCGO et/ou des tiers.

Il est bien précisé que tout dommage qui ne serait pas pris en charge par l'assureur en application des clauses et conditions du contrat d'assurance concerné, soit que le risque réalisé n'est pas garanti, soit que le montant de la garantie est insuffisant, demeurera à la charge exclusive de l'OCCUPANT.

Ainsi, en ce qui concerne les risques qui n'entreraient pas dans les garanties énumérées dans le présent contrat, l'attention de l'OCCUPANT est attirée sur la nécessité de souscrire, s'il le souhaite, les divers contrats d'assurance s'y rapportant.

De même, l'OCCUPANT est libre de souscrire, pour les risques devant être garantis au titre des présentes, des montants de garantie supérieurs à ceux prescrits s'il le juge nécessaire.

#### 8-2.4 – Assurance dommages aux biens, équipements et matériels

L'OCCUPANT souscrira dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification de la présente convention, pour son compte, une police d'assurance couvrant a minima les risques suivants :

- Vol, incendie et ses risques annexes (fumées, explosion, foudre, dommages électriques etc.), choc de véhicule terrestre identifié ou non, bris de glace, dégâts des eaux, refoulement d'égouts, recherche de fuites, gel, choc d'appareils de navigation aérienne, tempête, grêle et poids de la neige, émeutes, vandalisme, mouvements populaires et actes de terrorisme, Catastrophes Naturelles ; Frais supplémentaires d'exploitation et pertes d'exploitation pour une durée minimale de 24 mois après un sinistre « dommages aux biens ».
- Le contrat devra en outre couvrir, à concurrence des frais réels, les postes de frais et pertes suivants :
- Les frais de pose, dépose, montage et démontage rendus nécessaires pour la réparation du dommage y compris sur des biens n'ayant pas subi de dommage direct ou non couvert au présent titre ;
- Les mesures conservatoires en cas de périls imminents ou menaces graves d'effondrement engagées en accord avec les assureurs ;
- Les frais de déblaiement, de démolition, de décontamination, retirement, de nettoyage, de séchage de pompage ;
- Frais de transport (y compris "express" et "aérien") chargement et déchargement, manutention des matériaux, marchandises et matériels divers nécessaires à la réparation des dommages ;
- Honoraires d'expert selon barème UPE ;
- La moitié des frais et honoraires du tiers Expert à concurrence des frais réels l'autre moitié étant à la charge de l'Assureur ;
- Prime « dommages ouvrage » et « tous risques chantier » ;
- Frais et honoraires des Techniciens et autre "Sachant" (CTC/CSPS/ bureaux d'Etudes et de conseil) que l'Assuré aura lui-même choisis tant pour l'assister dans l'instruction du sinistre que pour la réparation des dommages ;
- Frais de mise en conformité aux normes administratives ;
- Pertes financières sur aménagements ;
- Pertes indirectes sur justificatifs à concurrence de 10% ;
- Recours des voisins et des tiers ;
- Recours des locataires ;
- Recours des propriétaires.

L'Assurance en valeur à neuf est égale à la valeur de reconstitution (reconstruction et/ou remplacement) au prix du neuf au jour du sinistre, sans toutefois pouvoir excéder la valeur vétusté déduite majorée du tiers de la valeur de reconstruction ou de remplacement à neuf fixé au taux de 33 % sur bâtiments et matériels avec un délai de 3 années pour reconstruire.

En cas de non reconstruction des bâtiments sinistrés, l'indemnité sera évaluée d'après le coût (toutes taxes) de reconstruction au jour du sinistre déduction faite de la vétusté.

L'assureur déclarera avoir une connaissance suffisante des risques et dérogera à l'application de la règle proportionnelle pour l'ensemble des garanties.

Par ailleurs, l'OCCUPANT fera son affaire de la souscription des assurances couvrant les risques de dommages aux biens, équipements, produits et marchandises concourant à l'exécution de la présente convention et lui appartenant.

#### 8-2.5. Gestion des sinistres

L'OCCUPANT doit déclarer à son assureur (éventuellement représenté par son mandataire), ou à toute autre personne désignée par lui, les pertes, dommages ou désordres matériels affectant l'ouvrage, ou la réclamation d'autrui, dans un délai de 24 heures à compter du jour où il en a eu connaissance.

L'OCCUPANT est seul responsable vis-à-vis de son assureur de la déclaration et de la gestion des sinistres ; les indemnités de sinistres seront versées directement par les assureurs à l'OCCUPANT, en contrepartie des frais qu'il aura dû ou devra engager pour la réparation des sinistres.

Ces règlements valent de plein droit quittance libératoire à l'égard de la CCGO sans autre formalité.

L'assureur informera la CCGO de l'état des dossiers sinistre pour tout sinistre.

La CCGO devra être informée en amont de toutes les opérations d'expertise. L'indemnisation et les travaux de reconstruction devront avoir été validés au préalable par la CCGO.

Sans réponse de la part de la CCGO sous 2 mois, l'accord de la collectivité est réputé acquis.

## ARTICLE 9 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

Si les locaux viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, la présente convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité à l'initiative de la partie la plus diligente.

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour une cause extérieure à la responsabilité de l'OCCUPANT, il est convenu que :

1. L'OCCUPANT pourra prétendre au bénéfice des dispositions du point 4 du présent article.
2. Au cas où l'OCCUPANT subirait des troubles jugés par lui trop sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement de parties endommagées, dégradées ou détruites devaient avoir une durée supérieure à 180 jours pendant la période d'ouverture selon l'architecte de CCGO , l'OCCUPANT pourra résilier la présente convention, par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité ni de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'architecte de CCGO.
3. Au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation de l'OCCUPANT et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devait être inférieure, aux dires de l'architecte de la CCGO , à 180 jours pendant la période d'ouverture comme au cas où l'OCCUPANT n'a pas demandé la résiliation de la présente convention, La CCGO entreprendra les travaux de réparation, de reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement des dits travaux auprès de sa compagnie d'assurances.
4. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, l'OCCUPANT aura droit à une réduction de redevance calculée par rapport à la durée de la privation de jouissance et proportionnellement aux locaux endommagés. La réduction de redevance ci-dessus sera calculée aux dires des mandataires communs choisis par les parties ou à défaut, désignés par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier statuant en matière de *référé*, et à frais partagés.

Dans cette hypothèse, l'OCCUPANT renonce d'ores et déjà à tout recours vis-à-vis de la CCGO, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de redevance fixées comme il est dit ci-dessus.

L'OCCUPANT fera, en outre, son affaire personnelle de tous les dommages causés de son fait aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés en location, ainsi que ceux causés au mobilier, matériel et tous objets lui appartenant, ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit.

## ARTICLE 10-A – REDEVANCE et CA.

Toute somme due au titre du présent article ainsi que leurs suites et conséquences, s'entend « hors tous droits et taxes », tous droits et taxes étant en sus à la charge de l'occupant. En particulier, le local étant soumis au régime de la T.V.A. sur option, la T.V.A. s'applique de fait en sus de la redevance.

Les locaux sont mis à disposition 12 mois, cependant, la redevance porte sur la période d'ouverture du 1<sup>er</sup> avril au 30 octobre de chaque année.

La présente convention d'occupation domaniale est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle pour l'année 2021 de 8 500€ (en raison de la date de début du présent bail qui est le 1<sup>er</sup> mai 2021) et pour les années suivantes (2022-2023-2024) de 10 000 euros.

La redevance devra être payée en 5 fois les 10 des mois de juin, juillet, août, septembre et octobre, terme à échoir par virement bancaire auprès du trésorier public de CCGO.

Soit pour 2021 : 1 700€ les 10 des mois de juin à octobre

Les autres années : 2 000€ les 10 des mois de juin à octobre

Un email d'information de chaque paiement devra être envoyé par L'OCCUPANT à CCGO. L'OCCUPANT devra chaque année avant le 30 novembre, transmettre à CCGO obligatoirement le bilan annuel certifié de chaque exercice. Ils auront lieu dans le délai maximum de DIX JOURS à compter de leur exigibilité.

L'OCCUPANT sera tenu d'exploiter et d'ouvrir l'ensemble du site au public pour assurer CCGO d'une activité suffisante pour le règlement de la redevance convenue.

A la redevance pourront s'ajouter les frais et charges liés à la mise en conformité ou à l'entretien de l'immeuble et pris en charge par la CCGO, ainsi que défini au présent contrat.

Il ne pourra prétendre à aucune diminution de redevance ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone...

## Article 10-B : Redevance dans le contexte lié à la pandémie de Covid-19

Selon les mesures qui seront imposées par le gouvernement dans le but d'endiguer la pandémie de COVID-19, le preneur pourra demander par écrit en cas de fermeture imposée, une exonération du paiement de la redevance, au prorata temporis de la durée de la fermeture administrative.

Toute décision en application du présent article devra être soumise à l'approbation du Conseil communautaire.

## ARTICLE 11 - CAUTION BANCAIRE

La CCGO reconnaît avoir reçu de l'OCCUPANT une garantie bancaire, ou une caution personnelle et solidaire de 10 000 € (dix mille euros) en garantie de paiement de la redevance, de la bonne exécution des clauses et conditions de la présente convention.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit de la CCGO et sera restitué en fin de convention, déduction faite des sommes éventuellement dû, déduction faite des sommes éventuellement à la charge de l'OCCUPANT que la CCGO pourrait ainsi avoir à supporter.

## ARTICLE 12 - RESILIATIONS

### 12.1. Résiliation pour faute

Il est expressément convenu qu'à défaut :

- De paiement à son échéance exacte de plus d'un seul terme de redevance
- De remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire,
- En conséquence de la nuisance à l'image de CCGO

Et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par La CCGO le présent contrat sera résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de demande en justice. Dans le cas où l'OCCUPANT ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Tribunal Administratif de MONTPELLIER et exécutoire nonobstant appel.

Sans qu'il soit dérogé à la présente clause, l'OCCUPANT s'engage, en cas de non-paiement, à régler à la CCGO, et, en plus des charges et frais réclamés, une pénalité de 10 % du montant de la somme due, pour couvrir celui-ci des frais exposés en vue d'obtenir le règlement des sommes impayées et de toute demande en justice pour l'application des droits du bailleur ce, non compris les frais taxables légalement à la charge de l'OCCUPANT.

Convention d'occupation temporaire du Domaine Public : BAR-BRASSERIE - BASE de LOISIRS

L'OCCUPANT n'aura droit à aucune indemnité et son dépôt de garantie sera acquis à la CCGO, à titre de dommages et intérêts.

La présente clause sera applicable dans le délai de quinze jours de la notification d'une lettre recommandée avec avis de réception. En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, cette clause ne pourra être considérée comme simplement comminatoire ou de style.

### 12-2 Résiliations pour motif d'intérêt général

Si l'intérêt général l'exige, la CCGO pourra résilier la présente convention moyennant un préavis de 4 mois à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'OCCUPANT et mentionnant cette intention.

La résiliation pour intérêt général entraînera le versement d'une indemnité au profit de l'OCCUPANT. L'indemnité sera égale au seul montant, diminué des taxes effectivement récupérées, des dépenses exposées par l'OCCUPANT pour l'installation des biens objet de la présente autorisation, déduction faite de l'amortissement pour les biens amortissables et d'un abattement pour vétusté de 16 % par année d'exploitation pour les biens non amortissables.

L'amortissement du matériel se fera dans les conditions légales sur 5 ans et de manière linéaire soit 1/5<sup>ème</sup> par an et sur justificatifs sauf plan d'amortissement particulier annexé aux présentes.

L'indemnité sera augmentée des frais de transfert dûment comptabilisés et certifiés.

### 12-3 Résiliation par l'occupant

La convention pourra être résiliée par l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT devra en informer La CCGO par lettre recommandée avec accusé de réception 4 mois au moins avant le terme qu'il entend donner à ladite convention.

Si ce délai n'est pas observé, l'OCCUPANT sera redevable d'un semestre de redevance à compter de la date de réception ci-dessus mentionnée, sauf dérogation résultant d'un accord exprès de la CCGO.

Aucune indemnité ne sera due par La CCGO à l'OCCUPANT qui aura pris l'initiative de la résiliation pour cessation d'activité.

## ARTICLE 13 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par l'OCCUPANT qui s'y oblige. Chaque partie conserve à sa charge les honoraires de son ou de ses conseils.

## ARTICLE 14 - DROIT APPLICABLE ET LITIGES

### 14-1. Droit applicable

La présente convention est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public. En conséquence, l'Occupant reconnaît qu'il ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de lui conférer un droit dans les lieux ou quelque autre droit.

### 14-2. Litiges

Tout litige survenant au sujet de l'application de la présente convention sera de la compétence du tribunal administratif de Montpellier.

## ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

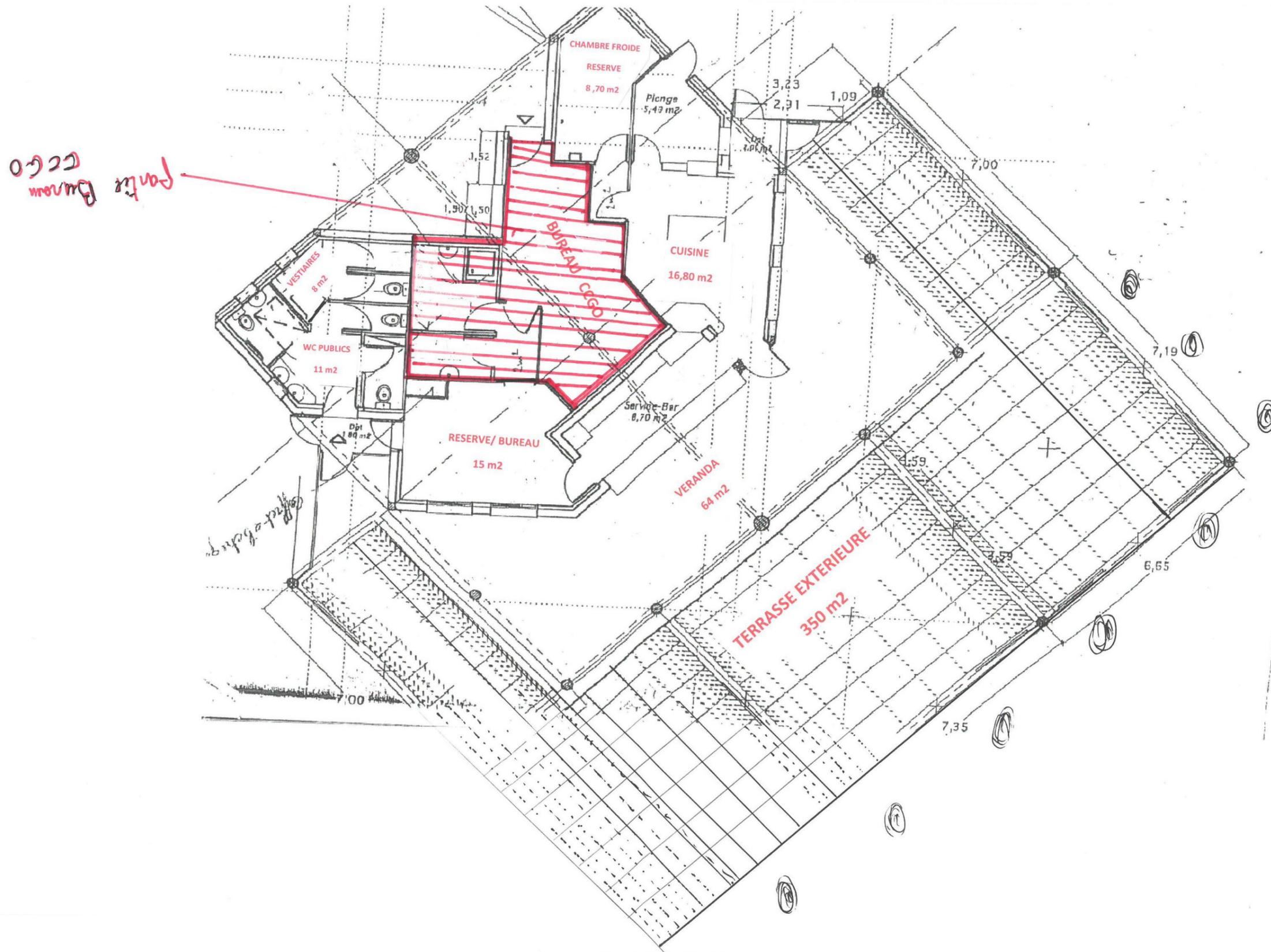
Fait à Bedarieux le .....en TROIS exemplaires.

Le président de la Communauté de communes

L'OCCUPANT

*ANNEXES jointes ci-après : plan (page 15) et inventaire (page 16)*

ARTICLE 16 - Plan



## ARTICLE 17 - Inventaire du mobilier

### BUREAU :

- 1 Armoire de rangement en état
- 1 étagère bleue et des étagères fixes
- 1 fauteuil de bureau
- 1 congélateur armoire
- 1 table inox

### BAR :

- 1 bar réfrigéré
- 1 lave verre SAB R7E + 2 paniers
- 1 machine à glaçons
- bar équipé d'un système de pression pour la bière et les sodas

### CUISINE :

- 1 Table fixe inox
- 1 Table à roulette inox
- 1 Frigo Philips Whirlpool
- 1 Congélateur
- 1 Plonge inox avec pédales
- 1 petite table inox
- 1 Double friteuse électrique
- 1 Hotte Whirlpool
- 4 étagères inox
- 1 chambre froide
- 1 four à Pizza double
- 1 Santo Jet pour le nettoyage.

### PLONGE :

- 1 Lave-vaisselle 1 longe
- 1 Etagère inox
- 1 rayonnage inox 4 étagères

### RÉSERVE :

- 3 Etagères bleues

Fait à Bedarieux le .....en TROIS exemplaires.

Le président de la Communauté de communes

L'OCCUPANT