

**Direction Générale Adjointe de l'Équipement du Territoire,  
Direction de la Forêt et des Espaces Naturels**

**CONVENTION D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE  
DE L'ESPACE « RESTAURATION » DE LA MAISON  
SAINTE-VICTOIRE  
(COMMUNE DE SAINT ANTONIN SUR BAYON)**

**ENTRE**

- Le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône représenté par Madame Martine VASSAL, Présidente du Conseil Départemental des Bouches du Rhône agissant conformément à la délibération n° de la commission Permanente du xx/xx 2017, désigné ci-après « le Département » d'une part,

ET

-

ci – après dénommé « l'occupant » d'autre part,

Il a tout d'abord été convenu ce qui suit :

La commune de Saint-Antonin-sur-Bayon est propriétaire d'un ensemble immobilier relevant de son domaine public sis section AB parcelles n°67, 73, 83, 88, 91, 93, 96, 98, 100 et 101 ci-après dénommé « Maison Sainte-Victoire ».

Par délibération du 11 mars 2005, la Commission Permanente a autorisé le lancement d'une consultation pour sélectionner un restaurateur chargé de la gestion de cet équipement dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

Par délibération du 9 mai 2005, la Commission Permanente a approuvé le programme de travaux à intervenir aux abords de la Maison Sainte-Victoire afin de développer une activité de restauration.

Par délibération du 30 septembre 2005, la Commission Permanente a approuvé la rédaction d'une concession domaniale à intervenir entre la commune de Saint-Antonin-sur-Bayon et le Département pour l'utilisation de la Maison Sainte-Victoire. Cette concession a été signée le 28 novembre 2005.

### **Article 1 : Objet de l'occupation**

La présente convention a pour objet de définir les conditions et modalités d'occupation, par l'occupant d'une partie du bâtiment dénommé « Maison Sainte-Victoire » implanté sur les parcelles section AB n° 67, 73, 83, 88, 91, 93, 96, 98, 100 et 101 situées sur le territoire de la commune de Saint-Antonin-sur-Bayon.

Il est précisé que l'occupant a été choisi sur la base d'un projet (annexé à la convention) répondant à un cahier des charges. Ce faisant, l'occupant s'engage à mettre en œuvre, le projet décrit dans sa proposition, faute de quoi le Département se réservera le droit de résilier la convention. (cf article 12)

Les biens, objet de la présente convention, sont :

#### **A l'intérieur**

- Un hall extérieur d'accès de service spécifique de 2,07 m<sup>2</sup>
- Un dégagement de distribution de 9,73 m<sup>2</sup>
- Des vestiaires / sanitaires de 10,37 m<sup>2</sup>
- Un local de réserves sèches équipé de rayonnements de 10,08 m<sup>2</sup>
- Un local équipé de chambres froides de 9,50 m<sup>2</sup>
- Un local de déboitage / déconditionnement / légumerie de 6,22 m<sup>2</sup>
- Une cuisine (préparation froide, zone de cuisson, plonge) de 39,44 m<sup>2</sup>
- Un bar / restaurant de 88,48 m<sup>2</sup>
- Des sanitaires pour le public de 10,18 m<sup>2</sup>

Les locaux sont livrés avec les aménagements de réseaux, équipés de branchements électriques, de l'éclairage et des branchements d'eau (aux normes en vigueur).

La salle de restauration et autres locaux sont équipés de luminaires. Le mobilier intérieur et extérieur est pour partie fourni. L'occupant décidera s'il souhaite l'utiliser ou fournir son propre mobilier.

La liste des équipements de la cuisine et en mobilier constitue les annexes 1 et 2 de la présente convention

#### **A l'extérieur**

- Une terrasse au Nord avec vue sur la Sainte-Victoire, pour les petites collations et les rafraîchissements,
- Une terrasse de plein air exposée plein Sud face au Cengle de 100 m<sup>2</sup>.

La décoration intérieure et le mobilier envisagé par l'occupant devront obtenir, préalablement à l'installation, l'aval du Département. Un projet devra être présenté.

Un état des lieux contradictoire sera établi à l'entrée dans les locaux et joint à la présente convention. Un plan du bâtiment est joint à la présente convention.

L'activité (restauration et débit de boissons sur place et à emporter, et toute activité accessoire) est localisée dans le cadre des biens décrits ci-dessus.

Le Département devra être averti des dates de fermeture (hebdomadaires et annuelles) de l'établissement qui devront être définies d'un commun accord.

## **Article 2 : Equipement des locaux.**

Les locaux à usage de restauration et de débit de boissons que l'occupant est autorisé à occuper et à exploiter sont aménagés et équipés conformément aux plans, descriptifs et inventaires figurant dans l'état des lieux.

L'occupant reconnaît avoir pleine connaissance des équipements et matériels mis à sa disposition -notamment des matériels de cuisine- et renonce inconditionnellement et irrévocablement à toute réclamation du chef de l'insuffisance, de l'état ou de l'inadaptation de ces équipements et matériels.

Au jour de l'entrée dans les lieux de l'occupant, ainsi qu'à l'expiration de la présente convention, un état des lieux et un inventaire sont dressés contradictoirement entre le Département et l'occupant.

L'occupant devra assurer un stockage du mobilier extérieur suffisant pour restreindre les vols et la détérioration du mobilier du fait d'un stockage inadéquat (bâchage, et chaînage des tables et chaises notamment).

## **Article 3. Travaux et entretiens.**

3.1 Les biens mis à disposition de l'occupant seront entretenus et maintenus par lui en état de fonctionnement conformément aux normes et dispositions applicables à l'activité considérée. L'entretien est conduit de manière à optimiser la valeur intrinsèque des biens concernés.

L'occupant a la charge de signaler dans les meilleurs délais au Département les dégradations survenues pour en minimiser l'effet s'il estime que la remise en état n'est pas de son ressort.

3.2 L'occupant a la charge de l'entretien courant des installations techniques comprenant les visites et les révisions périodiques préventives ainsi que le remplacement des pièces d'usure normale.

Les réseaux d'alimentation et d'évacuation sont maintenus par lui en état de fonctionner. A ces effets, il conclura auprès de sociétés capables les contrats d'entretien et de maintenance nécessaires et en fournira les justificatifs à la demande expresse du Département.

3.3 Les installations concourant à la sécurité des biens et des personnes sont entretenues en vue d'un maintien en parfait état de fonctionnement.

L'occupant s'interdit toute décision ou situation de nature à mettre en danger son personnel ou le public au motif que les travaux nécessités ne seraient pas de son ressort. Il est seul juge de l'analyse du risque alors encouru.

L'occupant assumant le risque de son activité et de son rôle de gestionnaire des lieux, il a la charge de la réparation des dommages constatés à l'occasion de ses activités ou dans le cadre général de la garde des ouvrages qui lui sont confiés. Il assume, à ce titre, les frais d'un gardiennage efficace. Il intervient éventuellement auprès des auteurs supposés de ces dégradations et dépose plaintes auprès des services de la force publique.

3.4 Compte-tenu du dispositif particulier d'assainissement de la Maison Sainte-Victoire et donc du restaurant, l'occupant devra assurer très régulièrement l'entretien du bac à graisse, afin de ne pas endommager ce dispositif.

3.5 L'occupant devra assurer l'entretien de la terrasse et des abords du restaurant autre que les parties relevant de l'espace d'accueil de la Maison Sainte-Victoire.

#### **Article 4. Assurances.**

A la signature de la convention, l'occupant aura souscrit à ses frais exclusifs auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable :

-Une police d'assurances de type "Responsabilité civile" garantissant l'occupant contre tous les risques de dommages susceptibles du fait de l'occupation ou de l'exploitation des locaux, d'engager sa responsabilité civile et couvrant notamment, sans limitation de montant, les dommages causés aux personnes.

-Une police d'assurances de type "Multirisques" comportant une clause de délégation des indemnités d'assurances correspondantes au bénéfice du Département incluant notamment les risques d'incendie, d'explosion, de foudre, de dégâts des eaux, de vol, de tempête-ouragan, d'attentat, de vandalisme, d'émeute, de mouvement populaire, de sabotage ou de terrorisme, ainsi que les recours des voisins et des tiers et garantissant, pour leur valeur réelle, les équipements, les matériels, le mobilier et d'une manière générale le contenu des locaux ;

-Une police d'assurances de type "Pertes d'exploitation" comportant une clause de délégation des indemnités d'assurance correspondantes au bénéfice du Département couvrant, après la survenance de tout événement couvert par la garantie souscrite au titre de la police "Multirisques", les pertes d'exploitation subies par l'occupant et, en particulier, la perte des redevances dues au Département.

La présente convention ne pourra être signée qu'à la condition de la transmission d'une copie de chacune des polices d'assurances mentionnées ci-dessus.

**Article 5. Responsabilité.**

Sans préjudice des appels en garantie et/ou des actions récursoires, qu'il est susceptible d'engager, l'occupant assume à l'égard du Département la responsabilité pécuniaire des dommages causés aux personnes et aux biens du fait de l'occupation et de l'exploitation des locaux et résultant notamment d'un défaut d'entretien des locaux ou des équipements et matériels mis à sa disposition.

A cet effet, il garantit, sans limitation de montant, le Département, en sa qualité de propriétaire des locaux, équipements et matériels mis à sa disposition de l'occupant, de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre lui, à raison des dommages de toute nature survenue pendant la durée d'application de la convention du fait de ces locaux, équipements et matériels, notamment du fait de leurs conditions d'utilisation.

**Article 6. Abonnements.**

L'occupant fait son affaire de la souscription des abonnements (eau, électricité, gaz, assainissement) aux différents réseaux nécessaires à l'exploitation des locaux qu'il est autorisé à occuper et supporte seul le coût des consommations correspondantes.

L'occupant devra souscrire également un abonnement pour la maintenance de l'alarme.

L'occupant devra fournir les justificatifs des différents abonnements au Département.

**Article 7. Licence de débit de boissons.**

Le Département, exploitant de la licence de débit de boissons nécessaire à l'exploitation des locaux, confie à l'occupant, pendant toute la durée d'application de la présente convention, la jouissance de cette licence.

L'occupant fait son affaire de toutes les autorisations et déclarations administratives et fiscales nécessaires à l'exploitation de la licence de débit de boissons et s'oblige à acquitter les droits et taxes afférents à l'exploitation de cette licence.

**Article 8. Impôts et taxes.**

L'occupant paiera les contributions et taxes de toute nature le concernant ou relatives à son activité, à l'exclusion de l'impôt foncier et, le cas échéant, tous autres impôts et taxes qui incombent exclusivement au propriétaire.

D'une manière générale, l'occupant devra satisfaire à toutes les charges urbaines et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière à ce que le Département ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

### **Article 9. Tarifs - Horaires.**

L'occupant fixe librement les prix des boissons et mets qu'il propose à sa clientèle.

L'occupant doit être en mesure d'assurer un service durant les heures d'ouverture de la Maison Sainte-Victoire (bar, brasserie etc.)

### **Article 10. Prix et mode de paiement de la redevance**

Le titulaire versera au Département une redevance afférente à l'occupation du local mis à sa disposition fixée en tenant compte des avantages retirés par le titulaire du fait de cette occupation.

La redevance comprend une partie fixe et une partie variable.

#### **10.1 Redevance Fixe**

Celle-ci se compose d'une somme forfaitaire annuelle de 10 800 euros par an soit 900 € par mois. Elle est fixée, pour la première année d'exploitation à 900,00 €, comprenant la charge du chauffage. La première redevance sera appelée  $R_0$ , avec  $R_0 = 900,00$  €.

A compter de la première année d'exploitation, la redevance fera l'objet annuellement d'une révision basée sur l'indice INSEE des loyers commerciaux (ILC). Le mois de base correspondra à celui de la date limite de remise de l'offre des candidats, et sera appelé mois  $M_0$ .

La révision du loyer sera effectuée au moyen de la formule de révision suivante :

$$R = R_0 \times (ILC_{M-3} / ILC_{M_0-3})$$

Avec :

- $R$  : Nouvelle redevance à appliquer pour l'année à venir,
- $R_0$  : Redevance de base,
- $ILC_{M-3}$  : Indice des loyers commerciaux du mois antérieur de 3 mois au mois  $M$ ,
- $ILC_{M_0-3}$  : Indice des loyers commerciaux du mois antérieur de 3 mois au mois  $M_0$ .

#### **10.2 Redevance variable**

Le montant de la partie variable est fixé à x% du chiffre d'affaire H.T. relatif à l'exploitation de l'équipement pour l'année  $N$ .

Pour le calcul de la partie variable, l'occupant devra transmettre, dans les 90 jours suivants la clôture annuelle de l'exercice comptable, les éléments comptables (bilan, compte de résultat et annexes) accompagnés du calcul de la redevance, l'ensemble étant attesté par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes.

Le paiement de la partie variable sera du dès vérification et validation du montant par le Département. Pour la mise en œuvre de ces dispositions, le Département pourra vérifier, ou faire vérifier par une personne de son choix, les livres et pièces comptables de l'occupant. Cette vérification se fera sur place et sans déplacement, de manière à n'apporter aucune gêne dans l'activité de l'occupant.

La redevance sera payable comme suit :

- la partie fixe mensuellement à terme échu sur émission de l'avis des sommes à payer par le Trésor Public ;
- la régularisation de la partie variable dans le mois suivant la réception de l'avis des sommes à payer émis par le Trésor Public.
- S'agissant de la **première année** d'exploitation, afin de faciliter l'installation de l'exploitant et le démarrage de l'activité aucune part variable ne sera due. Seule la redevance fixe sera due.
- **A partir de la seconde année** d'exploitation, une part provisionnelle ( $PPM_{N-1}$ ) sera payable mensuellement par le titulaire pendant 9 mois. Elle sera provisoirement calculée sur la base du chiffre d'affaire de l'année précédente ( $CA_{N-1}$ ) et de la valeur de x% proposée dans l'offre du candidat :

$$PPM_{N-1} = x\% \text{ du } CA_{N-1} / 12$$

Le titulaire versera 9 mensualités de la part provisionnelle. Le solde de la partie variable sera calculé en fin d'année comptable, après transmission par le titulaire de ses éléments comptables ( $CA_N$ ). La régularisation sera ainsi opérée sur la base du chiffre d'affaire réel de l'année N.

$$SOLDE_N = (x\% \text{ du } CA_N) - (9 \times PPM_{N-1})$$

Etapes	Année	Part fixe	Part variable
1	Année N (12 premiers mois)	Paiement du loyer mensuel d'un montant de 900 €	Pas de part variable
<b>Début de l'année suivante</b>			
2	Début d'année N+1	Calcul de la révision du montant du loyer mensuel et notification au titulaire du montant du loyer révisé	Suspension des paiements
3	3 premiers mois de l'année N+1	Paiement du loyer mensuel après révision du montant	Suspension des paiements
4	Fin des 3 premiers mois de l'année N+1		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Production des documents comptables de l'année écoulée permettant de calculer la part variable.</li> <li>• Calcul du montant provisionnel de la part variable au titre de l'année en cours.</li> <li>• Calcul du montant de la part variable à payer au titre des 3 premiers mois écoulés de l'année N+1.</li> <li>• Notification au titulaire du montant à payer au titre des 3 premiers mois et du montant provisionnel pour les mois suivants.</li> </ul>
5	Du 4 <sup>ème</sup> au 12 <sup>ème</sup> mois de l'année N+1	Paiement du loyer mensuel après révision du montant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paiement du montant provisionnel de la part variable</li> <li>• Paiement dès le 4<sup>ème</sup> mois du montant restant dû au titre des 3 premiers mois [ou réajustement si trop perçu].</li> </ul>
<b>Début de l'année suivante (sauf si dernière année) : Reprise des étapes 2 à 5</b>			
<b>La dernière année du contrat</b>			
6	Début de la dernière année	Calcul de la révision du montant du loyer mensuel et notification au titulaire du montant du loyer révisé	Suspension des paiements
7	3 premiers mois de la dernière année	Paiement du loyer mensuel après révision du montant	Suspension des paiements
8	Fin des 3 premiers mois de la dernière année		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Production des documents comptables de l'année écoulée permettant de calculer la part variable.</li> <li>• Calcul du montant provisionnel de la part variable au titre de l'année en cours.</li> <li>• Calcul du montant de la part variable à payer au titre des 3 premiers mois écoulés de l'année N+1.</li> <li>• Notification au titulaire du montant à payer au titre des 3 premiers mois et du montant provisionnel pour les mois suivants.</li> </ul>
9	Du 4 <sup>ème</sup> au 9 <sup>ème</sup> mois de la dernière année	Paiement du loyer mensuel après révision du montant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paiement du montant provisionnel de la part variable</li> <li>• Paiement dès le 4<sup>ème</sup> mois du montant restant dû au titre des 3 premiers mois [ou réajustement si trop perçu].</li> </ul>
10	Du 10 <sup>ème</sup> au 12 <sup>ème</sup> mois de la dernière année	Paiement du loyer mensuel après révision du montant	Suspension des paiements
11	Fin de la dernière année		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Production des documents comptables de la dernière année permettant de calculer la part annuelle variable.</li> <li>• Calcul du montant définitif de la part variable restant dû au titre de la dernière année écoulée (ou du trop-perçu).</li> <li>• Notification au titulaire du montant restant dû ou du trop-perçu à rembourser.</li> <li>• Paiement du solde ou remboursement du trop perçu</li> </ul>



**Article 11. Garantie bancaire.**

L'exécution régulière par l'occupant de ses obligations légales ou contractuelles -et tout particulièrement du paiement de la redevance d'occupation- est garantie, pendant toute la durée d'application de la présente convention, par une garantie bancaire à première demande d'un montant de 10 800 €, délivrée au profit du Département par un établissement bancaire de premier rang.

La garantie mentionnée à l'alinéa précédent est délivrée au Département dès la signature de la convention, faute de quoi la convention ne pourra être conclue.

**Article 12. Durée de la convention.**

La convention sera consentie pour une durée de 5 ans à compter de la signature.

Elle pourra être prolongée de trois fois un an par tacite reconduction, soit une durée maximale totale de huit ans. Elle pourra être dénoncée par lettre recommandée avec accusé réception par l'une ou l'autre des parties, 6 mois avant chaque date anniversaire.

Il est rappelé que les locaux, objet de la présente convention, constituant une dépendance du domaine public d'une collectivité publique, l'occupant n'occupe les lieux qu'à titre précaire et révocable.

L'occupant pourra, par anticipation, solliciter la résiliation de la présente convention à l'issue des 18 premiers mois, soit à effet du \_\_\_\_\_, par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de 6 mois.

Sans préjudice des sommes dues au Département au titre de la redevance d'occupation des locaux mentionnés à l'article 10 et des sommes éventuellement dues aux tiers, le Département se réserve le droit de résilier unilatéralement et sans indemnité la présente convention lorsque l'occupant, en cas de manquements qui lui incombent, n'a pas déféré dans le délai imparti à la mise en demeure du Département, notamment :

- en cas de retard dans le paiement des redevances échues ;
- en cas d'affectation des locaux à des usages autres que ceux de restauration et de débit de boissons autres que ceux prévus à l'article 1 ;
- en cas de destruction totale ou partielle des locaux mis à la disposition de l'occupant ;
- en cas d'impossibilité pour l'occupant de poursuivre l'exploitation des locaux mis à sa disposition ;
- après l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, lorsque l'administrateur judiciaire a renoncé à continuer l'exécution de la présente convention expressément ou implicitement, après mise en demeure restée sans réponse pendant plus d'un mois.
- en cas de mise en œuvre d'un projet différent de la proposition initiale (cf annexe), sans l'aval préalable du Département.

Une réunion annuelle entre les services du Département et l'occupant sera organisée afin de réaliser un bilan de la gestion de l'établissement.

**Article 13. Expiration de la convention.**

A l'expiration de la convention, les locaux et les matériels et équipements mis à la disposition de l'occupant sont remis au Département en parfait état d'entretien.

En tant que de besoin et au vu notamment des états des lieux et des inventaires dressés contradictoirement, le Département et l'occupant conviennent de l'exécution, aux frais exclusifs de l'occupant, des travaux nécessaires à la remise en état des locaux et des équipements et matériels mis à la disposition de l'occupant.

Faute d'accord amiable, le Département et l'occupant font procéder, aux frais exclusifs de l'occupant, à une expertise technique et financière contradictoire.

**Article 14. Contentieux.**

Les contestations susceptibles de s'élever entre le Département et l'occupant au sujet de l'exécution de la présente convention sont portées devant le Tribunal administratif de Marseille.

Pour l'exécution des présentes et notamment de tous actes extrajudiciaires, le Département fait élection de domicile en l'Hôtel du Département, 52 avenue de Saint-Just, 13256 Marseille cedex 20 et l'occupant, à la Maison Sainte-Victoire RD17 13100 Saint-Antonin-sur-Bayon.

Fait en trois exemplaires à Marseille, le xx / xx / 2017.

**Le Conseil Départemental  
des Bouches-du-Rhône**

**L'occupant,**

Martine VASSAL