

PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC POUR L'EXPLOITATION D'UN BAR-RESTAURANT AU GOLF DE LUCHON

Entre les soussignés,

La Commune Bagnères de Luchon, sise 23 allée d'Etigny – 31 110 Bagnères de Luchon, représentée par Monsieur Eric AZEMAR, agissant en qualité de Maire de Bagnères de Luchon et dument habilité à l'effet des présentes,

d'une part, dénommé la Commune

Mr X

d'autre part, dénommé l'Occupant

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La Commune de Luchon assure la gestion du golf municipal.

Une convention passée entre les deux parties définit les droits et obligations de chacune d'elles.

Parmi les installations du golf existe un bâtiment à usage de bar-restaurant, actuellement dénommé le « Fair Way » non seulement destiné aux golfeurs mais ouvert à tout public. Ce bâtiment fait partie intégrante du Golf Municipal de Luchon et, à ce titre, appartient au domaine public de la commune.

La Commune entend confier à Mr X, l'exploitation de ce bar restaurant pour une durée de **5 ans** à compter du 1^{er} juin 2025.

La Commune et l'Occupant ont mis au point la présente convention dont l'objectif est de permettre l'exploitation du bar restaurant dans des bonnes conditions et dans l'intérêt des deux parties.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1^{er} – Objet de la convention

La présente convention d'occupation du domaine public a pour objet de prévoir les conditions dans lesquelles la Commune Bagnères de Luchon autorise l'Occupant à occuper le site constituant des dépendances de son domaine public.

Article 2 – Statut juridique applicable à la présente convention

La présente convention est soumise aux règles régissant les conventions temporaires d'occupation du domaine public fixées par les articles L.2122-1 et suivants et R.2122-1 et suivants du Code Général de la propriété des personnes publiques (CGPPP).

Les biens immobiliers, objet de la présente convention, faisant partie du domaine public de la Commune, il est rappelé que cette convention revêt un caractère précaire et révocable. En conséquence, l'Occupant ne peut, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de lui conférer un droit au maintien dans les lieux ou quelque autre droit.

Les modalités d'exploitation de l'établissement prévues par la présente convention ne lui confèrent pas le caractère d'un service public ; la convention n'est pas soumise aux règles d'un contrat de délégation de service public.

Article 3 – Désignation des biens

Il s'agit de mettre à disposition de l'Occupant une partie d'immeuble dénommée bar restaurant du golf situé sur la commune de Montauban de Luchon sur la parcelle cadastrée à la section AC sous le n° 4, et comprenant :

- une salle de restauration ainsi qu'un bar attenant d'une superficie de 68 m² environ
- une cuisine avec coin préparation, un local plonge, une légumerie ainsi qu'un local réserve d'une superficie globale de 32 m² environ
- une terrasse couverte (pergola) d'une surface globale de 165 m² dont 133 m² sont mis à disposition de l'Occupant (un espace de 32 m² environ de cette terrasse étant réservé à l'accueil des joueurs par l'Association)
- des sanitaires de 8.5 m².

L'équipement de la cuisine est à la charge de l'Occupant.

L'Occupant prendra les biens immobiliers ci-avant désignés dans leur consistance figurant à l'état des lieux, sans qu'une réclamation quelconque puisse être élevée à ce sujet, dans la désignation qui vient d'être faite, de leur état d'entretien ou pour quelque autre cause que ce soit.

Les biens immobiliers et mobiliers sont mis à disposition de l'Occupant dans les mêmes conditions.

L'équipement en téléphone/fax, matériel informatique, caisses enregistreuses et matériel de paiement est à la charge de l'Occupant.

L'Occupant devra assister à l'inventaire du matériel qui sera effectué 15 jours au minimum avant l'ouverture et une semaine minimum après la fermeture, en présence d'un représentant de la Commune. L'Occupant aura la possibilité de compléter le matériel mis à disposition avec du matériel personnel.

En fin de contrat, l'ensemble de l'établissement et notamment la cuisine, devra être remis en parfait état de propreté et de fonctionnement par l'Occupant.

Article 4 – Conditions particulières relatives à la vente de boissons autorisées

La Commune de Montauban de Luchon met à la disposition de l'Occupant une licence de troisième catégorie.

L'Occupant fera son affaire des formalités administratives relative à l'obtention de cette licence.

L'Occupant devra obligatoirement être en règle avec la législation en vigueur et notamment être titulaire d'un permis d'exploitation prévu par l'article L.3332-1 du code de la santé publique.

Article 5 – Durée

La présente convention d'occupation est conclue pour une durée de 5 ans courant du 1er juin 2025 au 30 avril 2030.

Article 6 – Conditions d'exploitation

6.1 – L'autorisation d'occupation résultant de la présente convention est accordée à titre personnel et sans discontinuité. Il est interdit à l'Occupant de céder en totalité ou en partie, directement ou indirectement, l'exploitation de l'établissement.

Toute sous-location est interdite, sauf autorisation expresse de la Commune.

Toutefois, en cas de force majeure, si l'Occupant est dans l'impossibilité d'assurer l'exploitation de l'établissement, celui-ci est autorisé à proposer à la Commune de Bagnères de Luchon un ou plusieurs repreneurs présentant des qualifications et des compétences professionnelles similaires.

Toute modification de la forme de la société occupante devra être portée par écrit, à la connaissance de la Commune de Bagnères de Luchon, dans les quinze jours de la date de survenance d'une telle modification.

6.2 – L'autorisation d'occupation est accordée en vue de l'exercice des activités suivantes à l'exclusion de toute autre activité :

- débit de boisson, bar ;
- restaurant ;
- snack ;
- glacier.

Tout développement d'activité complémentaire devra faire l'objet d'une demande écrite et devra être, au préalable, accordé par la Commune.

6.3 – L'Occupant usera de l'équipement, objet de la présente convention, en bon père de famille.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'établissement ne soient troublés, ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements notamment arrêtés police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène et de salubrité.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, l'Occupant devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter et dans le respect des clauses de la présente convention.

Il prendra les locaux mis à disposition dans leur état au jour de la prise de possession, il les entretiendra en bon état et les rendra dans cet état à la fin de la mise à disposition.

Il devra maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires, éléments mobiliers et éléments d'équipement, entretenir les revêtements de sols en parfait état.

Il devra déposer les poubelles à l'endroit désigné à cet effet (containers).

Les huiles alimentaires devront être déposées à la déchetterie et en aucun cas déversées dans le réseau d'assainissement.

L'Occupant devra prévenir immédiatement la Commune de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux mis à disposition et qui rendraient nécessaires des travaux qui, au terme de la présente convention, seraient à sa charge.

Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres, engendrés par son silence ou son retard.

Il supportera les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

L'Occupant prendra à sa charge ses demandes de transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité. L'acquisition de biens meubles ou d'accessoires par l'Occupant seront considérés comme des biens lui appartenant.

L'Occupant, comme la Commune, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

Il ne pourra faire dans les lieux mis à disposition aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement des murs, de voûtes ou de cloisons, aucune construction sans le consentement express et par écrit de la commune, après avoir fourni à cette dernière les plans relatifs à ces modifications.

Si l'autorisation est accordée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de la collectivité.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques portant sur le bien immobilier qui seraient faits par l'Occupant, même avec l'autorisation de la commune, resteront la propriété de cette dernière, sans indemnité, à moins que la commune ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais de l'Occupant.

6.4 – L'Occupant a la charge exclusive de toutes les dépenses courantes (eau, gaz, électricité, ordures ménagères, téléphone – ligne spéciale -, entretien et arrosage des plantes situées dans le restaurant et sur la terrasse).

Il devra faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre la Commune, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou utilisation des locaux mis à disposition ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

La Commune ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Il acquittera toutes taxes et impôts et satisfera à toutes les charges, taxes ou autres auxquelles les locataires sont ordinairement tenus de manière que la commune ne soit jamais inquiétée à ce sujet.

Il remboursera à la commune la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Il ne pourra exiger de la Commune aucune indemnité, ni diminution de redevance, en cas d'interruption ou d'arrêt dans les fournitures d'eau, d'électricité ou dans le fonctionnement du téléphone quelle qu'en soit la cause, sauf si celle-ci incombait clairement à la Commune et si l'utilisation normale des lieux était empêchée.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations ou autres installations nécessitées par l'activité du preneur ou résultant de mesures réglementaires postérieures à la conclusion de la présente convention, sera assumé par la Commune exclusivement.

6.5 – L'Occupant sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant contre les risques d'incendie, explosion, foudre, bris de glace, vol, vandalisme, attentat, catastrophes naturelles, fluides et les dégâts des eaux, les refoulements d'égouts, les dommages électriques, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vols, vandalismes, recours des voisins et des tiers et tous autres risques qu'il jugera utile, notamment la responsabilité civile du fait de son exploitation ainsi que la perte d'exploitation, et pour une valeur suffisante :

- les risques locatifs du bâtiment liés à son exploitation,
- les marchandises entreposées dans les locaux,
- le matériel et le mobilier professionnels lui appartenant.

L'Occupant sera tenu de justifier chaque année à la Commune de la souscription desdites polices et du paiement régulier des primes.

Les attestations d'assurance font notamment apparaître les mentions suivantes : le nom de la compagnie d'assurance ; les activités garanties, les risques garantis, les montants de chaque garantie, la période de validité, les primes et franchises.

L'assurance souscrite par l'Occupant sera sans clause de renonciation à recours, en application des principes de droit commun.

La Commune, propriétaire des murs, garantit uniquement les risques du propriétaire et l'Occupant, gérant le restaurant, les risques locatifs dus à son exploitation commerciale.

Les montants des garanties devront être suffisants, au regard des risques encourus ; tout découvert de garantie du fait d'une insuffisance de garanties ou de franchises ne sera opposable qu'à la partie concernée et en aucun cas transférable à l'autre partie ou à ses assureurs.

En cas d'accident de la circulation provoqué par un client du restaurant sous l'emprise de l'alcool, seule la responsabilité de l'Occupant pourra être engagée. La Commune ne saurait être poursuivie à ce sujet.

6.6. –L'Occupant exploite l'établissement dans des conditions propres à en assurer la rentabilité, étant précisé que les locaux du restaurant étant accessibles en dehors des horaires d'ouverture du golf, leur ouverture peut aller au-delà de l'ouverture au public de celui-ci.

Néanmoins, l'Occupant doit également tout mettre en œuvre pour rendre son activité compatible avec le bon fonctionnement du site et notamment l'activité sportive du golf. Cette convention d'occupation temporaire du domaine public portant sur l'exploitation du bar restaurant a pour but essentiel de favoriser l'attractivité du golf.

➤ Horaires d'ouverture :

Pour l'activité du RESTAURANT :

Les journées d'ouverture du restaurant et du bar sont convenues comme indiquées ci-après (ces jours d'ouverture sont le minimum imposé par la Commune. L'Occupant pourra, s'il le souhaite, ouvrir plus largement. Il devra dans ce cas en informer le public à l'aide d'une affiche propre et claire et le secrétariat du golf en la personne de son Directeur)

Mois	Ouverture minimum
avril	Ouverture tous les samedis et dimanches ainsi que les jours de compétitions.
mai	Ouverture tous les samedis et dimanches ainsi que les jours de compétitions.
juin	Ouvert tous les jours. Fermé 1 jour par semaine (hors week-end)
juillet	Ouvert tous les jours.
août	Ouvert tous les jours.
septembre	Ouvert tous les jours. Fermé 1 jour par semaine (hors week-end)
octobre & novembre	Ouverture tous les samedis et dimanches ainsi que les jours de compétitions.

Pour l'activité du BAR (avec la vente permanente de sandwiches)

Mois	Journées	horaires
avril & mai	Samedis & dimanches	De 9 h à 19 heures
	Jours de compétitions	De 8 h à 20 heures
	Autres jours	De 11 h à 18 heures
juin — juillet — août & septembre	Lundis - mardis & mercredis	De 9 h à 19 heures
	Jeudis - vendredis — samedis & dimanches	De 9 h à 20 heures
	Jours de compétitions	De 8 h à 20 heures
	Jours de remise des prix	Fermeture après le cocktail
octobre & novembre	Samedis & dimanches	De 9 h à 19 heures
	Jours de compétitions	De 8 h à 20 heures
	Autres jours	De 11 h à 18 heures

Pendant les périodes ci-dessus définies, le bar devra impérativement demeurer ouvert, sans fermeture hebdomadaire possible.

Il est admis, sur les périodes ne correspondant pas à une fréquentation importante du Golf de Luchon, que l'Occupant pourra, après autorisation expresse de la Commune, au cas de conditions météo extrêmement défavorables (pluie continue) procéder à la fermeture de l'espace bar pour la journée en cours. Cette disposition reste exceptionnelle. Le public sera informé de cette disposition particulière par voie d'affiche.

Les heures de fermeture devront être conformes à la réglementation générale en vigueur.

L'activité du soir ne devra pas générer des nuisances pour le voisinage (notamment sonores). Le Maire de Montauban de Luchon devra être informé de cette disposition particulière, car il est seul détenteur du pouvoir de police dans ce domaine sur le territoire de sa commune.

Pour des raisons de sécurité, il devra interdire tout stationnement des véhicules devant l'entrée du snack. Seul son véhicule pourra s'y arrêter, afin de charger ou de décharger des marchandises.

6.7 – L'Occupant proposera un menu appelé « menu golf » à prix attractif. Il veillera à valoriser les produits issus de produits locaux et/ou bio.

La Commune de Bagnères de Luchon s'est engagée dans une politique de résilience alimentaire et de développement des circuits courts et locaux.

L'Occupant se rapprochera de la Commune afin de créer un lien avec le programme COOPTER piloté par la Commune en vue de participer à la réflexion autour des questions d'approvisionnement de proximité et de qualité, de tri et valorisation des déchets.

6.8 – L'Occupant devra se rendre disponible durant la saison des compétitions pour accueillir les remises de prix, (entre 25 et 30 compétitions entre mai et octobre) qui se dérouleront soit à l'intérieur du bar-restaurant soit à l'extérieur, sur la terrasse du restaurant ou sur le parcours de golf, en fonction des conditions météorologiques.

A ce titre, l'Occupant proposera trois options de niveau de contenu et de prix pour le cocktail suivant la remise des prix (Basique ; Intermédiaire ; Premium).

Afin d'organiser le cocktail, le nombre de participants au cocktail sera communiqué au restaurateur par le référent au moins 48 heures avant ; après quoi l'association aura impossibilité de revenir sur ces chiffres, sauf accord des deux parties.

6.9 – D'une manière générale, l'Occupant devra répondre aux demandes spécifiques formulées par le référent de l'association sportive notamment pour les repas de groupe à la suite d'une compétition organisée par ses soins.

Par ailleurs toute demande initiée (cocktail, repas) par un partenaire sera transmise par demande écrite et négociée directement avec l'occupant.

6.10 – Un point d'information sera fait avec les services de la Commune, au démarrage de l'activité et ensuite tous les six mois au minimum.

6.11 – L'Occupant devra, en matière de publicité, se conformer aux exigences du règlement local de publicité adopté par la commune en conseil municipal le 30 janvier 2016. Toute demande de pré-enseigne devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service police municipale de la Commune.

Article 7 – Redevance d'occupation

La présente convention de mise à disposition est conclue à titre onéreux.

L'Occupant s'engage à régler à la Commune de Bagnères de Luchon une redevance annuelle non soumise à la TVA. Le montant de la redevance annuelle sera indexé chaque année sur le dernier indice connu du coût à la construction publié par l'INSEE au jour anniversaire de la signature de la convention par l'Occupant.

Pour la première année le montant de la redevance est fixé à 10 000 € (dix mille euros)

Ce montant sera révisé selon la formule suivante :

- $P_n = P_o \times I_n / I_o$
- I étant l'indice du coût de la construction - ICC Moyenne associée au dernier indice trimestriel
Identifiant INSEE : 000604030
- L'indice de base (I_o) étant le dernier indice paru à la date de signature de la présente convention soit : 1 620.75 date au JO 24/03/2016

Cette somme sera réglée par cinquième, et la première année les versements seront effectués selon les modalités suivantes :

- 2 000 € le 05-06-2025
- 2 000 € le 05-07-2025
- 2 000 € le 05-08-2025
- 2 000 € le 05-09-2025
- 2 000 € le 05-10-2025

Les années suivantes les versements seront effectués selon la même périodicité après actualisation du montant de la redevance.

L'Occupant versera à la commune, qui le reconnaît, à titre de garantie de l'ensemble des obligations lui incombant, une somme de 2 000 euros versé au moment de la signature de la convention par les deux parties.

La Commune pourra utiliser cette somme, aussi bien pendant la durée d'exécution de la convention qu'à l'expiration, normale ou anticipée. Le dépôt de garantie pourra permettre d'une part, de financer les travaux de remise en état que la Commune serait amenée à réaliser en substitution de l'Occupant et d'autre part, de prélever les sommes de toutes natures dues à la Commune et non versée par l'Occupant à la date d'expiration de la validité de la présente convention.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts.

L'Occupant ne sera pas en droit de l'imputer sur le montant de la redevance.

Il sera remboursable à la fin de la convention, après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions de la convention, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état des locaux mis à disposition.

En cas de résiliation de la présente convention, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis à la commune.

Le candidat produira chaque année (N + 1), avant le XXXX, un compte annuel de résultat de l'exploitation certifié par un commissaire aux comptes. En cas de retard, et après mise en demeure de la commune restée sans effet dans un délai d'un mois, une pénalité de 10 euros par jour de retard sera appliquée.

Article 8 – Etat des lieux

Avant l'entrée en jouissance, ainsi qu'à la sortie des lieux, les parties établissent contradictoirement un état des lieux. La date de remise des clefs et la visite des lieux sera fixé conjointement.

Article 9 – Révocation de l'autorisation par la Commune de Bagnères de Luchon

Faute par l'Occupant de se conformer à l'une quelconque des conditions générales ou particulières de la présente convention, et notamment en cas de :

- Non-paiement d'une ou plusieurs redevances échues ;
- Cession partielle ou totale de l'autorisation ;
- Modification sans accord préalable et écrit de la Commune des activités autorisées au 6.2 ci-dessus ;
- Non-respect des conditions de la présente convention et notamment des stipulations de l'article 6 ;
- Au cas où l'Occupant ne serait pas titulaire des autorisations pouvant être exigées par la réglementation en vigueur pour exercer l'activité qui a motivé l'autorisation
- La non-production du compte annuel de résultat d'exploitation certifié après mise en demeure de la Commune ;
- Condamnation pénale mettant l'Occupant dans l'impossibilité de poursuivre cette activité. Il sera mis fin sans préavis et sans indemnité à la présente autorisation d'occupation par simple lettre recommandée avec A.R. de la Commune.

La Commune peut également résilier de plein droit la convention pour tout motif d'intérêt général sous respect d'un préavis de quatre mois, sauf urgence avérée.

Article 10 – Différends / Litiges

En cas de différend relatif à l'exécution, l'interprétation ou la résiliation du présent contrat, les parties s'engagent à tenter de résoudre leur litige à l'amiable par la voie d'une médiation préalable, avant toute saisine d'une juridiction.

À cette fin, la partie la plus diligente notifiera à l'autre partie, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa volonté de recourir à une médiation et proposera la désignation d'un médiateur.

À défaut d'accord à l'issue de la médiation, chacune des parties retrouvera la faculté de saisir le Tribunal Administratif de TOULOUSE.

Dans tous les cas, les redevances payées d'avance par l'Occupant resteront acquises à la Commune sans préjudice du droit, pour cette dernière, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues, au titre de l'exécution ou de l'inexécution des présentes.

Article 11 – Pouvoirs de la Commune

En cas de changement d'Occupant pour quelque cause que ce soit, le nouvel Occupant désigné par la Commune de Bagnères de Luchon sera substitué de plein droit dans les obligations et droits de l'Occupant actuel, tels qu'ils résultent de la présente convention.

Fait en deux exemplaires originaux, à la Mairie de Bagnères de Luchon, le

Le Maire
Eric AZEMAR

L'Occupant,

Faire précéder la signature de la mention manuscrite
« LU ET APPROUVE »