



Commune de BRIANCONNET

CONVENTION D'AUTORISATION D'OCCUPATION DOMANIALE

**EXPLOITATION DE L'HOTEL RESTAURANT
DE L'AUBERGE LE CHANAN,
6 RUE PRINCIPALE, 06850 BRIANÇONNET.**

Cahier des charges

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

Entre les soussignées :

Commune de Briançonnet, représentée par Monsieur, Maire, dont le siège social est situé 1 Place de la Mairie Château, 06850 BRIANCONNET ;

d'une part

Ci-après dénommée "le propriétaire"

Et

d'autre part

....., représentée par, dont le siège social est adresse, CP VILLE ;

Ci-après dénommée "l'occupant",

PRÉAMBULE :

La présente convention a pour objet de définir le cadre contractuel relatif aux conditions de mise à disposition des locaux par le propriétaire à l'occupant et de fixer les obligations juridiques et financières qui y sont rattachées.

TITRE I - STIPULATIONS COMMUNES :

Article 1 - objet de la convention

LA COMMUNE DE BRIANÇONNET déclare par le présent acte autoriser l'occupant à occuper les locaux dont la désignation suit et aux conditions ci-après énumérées.

Article 2 - Nature de la convention

La présente convention n'est pas constitutive de droits réels au sens de l'article L 1311-5 du code général des collectivités territoriales. Pendant toute la durée de la convention, LA COMMUNE DE BRIANÇONNET conserve tous les attributs du droit de propriété sur l'intégralité des locaux, objet de celle-ci.

En vertu de ce qui précède, l'occupant rendra libre de toute occupation les locaux lorsque la convention cessera de produire ses effets de droit, soit à la date d'échéance de la présente convention. En conséquence, elle ne pourra se prévaloir d'une réglementation quelconque susceptible de conférer un droit acquis à l'occupation. Il s'agit d'une mise à disposition à titre précaire conformément à l'article L 2122-3 du code général de la propriété des personnes publiques.

Pièces contractuelles :

- **La présente convention et ses annexes**
- **L'offre du candidat signée et acceptée**

Article 3 - Désignation

La Commune de Briançonnet est propriétaire d'un bâtiment situé 6 rue Principale, à 06850 BRIANÇONNET. Ce bâtiment entièrement rénové et mis au norme est destiné exclusivement à recevoir les activités de restauration et d'hôtellerie.

Il s'agit de locaux destinés à l'hébergement et la restauration d'une superficie totale de 390,5m² répartis sur 4 niveaux + annexe et comprenant :

- **Le bar/restaurant : gestion de 50 à 75 couverts maximum et alimentation de cantines scolaires.**
 - **R-1** : cuisine industrielle avec monte plats, réserves, stockages, coins chaud/froid/plonge, toilettes et vestiaires (52 m²) ;
 - **Rdc** : espace bar, lunch, bloc sanitaires, salle de restauration (119 m² ; maximum 50 couverts) et terrasse panoramique (35 m² ; maximum 25 couverts) ;
- **L'auberge : gestion de 8 à 20 couchages répartis sur 2 bâtiments.**
 - **R+1** : appartement avec une suite parentale et une chambre type dortoir, deux salles de bains, salle à manger avec cuisine et coin détente (74m² ; maximum 8 couchages) ;
 - **R+2** : 4 suites parentales avec salle de bain (76,5m² ; maximum 8 couchages) ;
 - **En annexe** : un appartement type studio avec cuisine (34m² ; maximum 4 couchages) ; accessibilité PMR.
- **Matériel** : entièrement neuf mis à disposition de l'exploitant mais restant la propriété pleine et entière de la commune, à savoir : fourneau ; four mixte ; cellule de refroidissement ; lave mains ; machine à laver à capot ; table de sortie laverie ; étagère barreudée ; meuble froid 3 portes ; 2 bacs de plonge ; armoire froide positive

; armoire froide négative ; rayonnage réserve sèche ; aménagement complet bar (5 modules + angle, plan de travail, module bar froid, machine à glaçons, lave verres) ;

- **Mobilier** : tout le mobilier des salles de restauration et des couchages sont neufs et mis à disposition mais restant la propriété pleine et entière de la commune ;

Divers : possibilité de dépôt de pain et épicerie de dépannage.

NB : toute la vaisselle, le linge de maison, les ustensiles de cuisine seront à prévoir à la charge de l'exploitant.

Article 4 - Mise à disposition du local

Le local décrit en article 3 est mis à disposition de l'occupant pour y développer une activité de restauration et d'hôtellerie conformément à l'objet social de l'occupant et dans les conditions particulières précisées au titre 3 de la présente convention.

Il lui est remis libre de toute entrave ou de toute occupation.

Un état des lieux sera établi de manière contradictoire entre les deux parties avant la prise de possession des locaux et au moment de la sortie des lieux selon les modalités définies dans l'article 11-2.

Le propriétaire procédera une fois par an, à la date anniversaire de la signature de la convention, à un état des lieux contradictoire avec l'occupant afin de s'assurer du bon respect des dispositions prévues dans la présente convention.

Article 5 - Usage des biens occupés

L'occupant fera usage du bien en conformité avec l'objet de l'autorisation et avec la destination des lieux tels que la présente convention le prévoit.

Le bien sera géré dans des conditions telles que cette gestion ne soit pas la source d'accident ou de dommages aux biens de LA COMMUNE DE BRIANÇONNET, à ses usagers et tiers.

Un accord écrit de LA COMMUNE DE BRIANÇONNET devra précéder, d'une part, toute modification des activités pour lesquelles l'occupant bénéficie de la présente autorisation d'occupation et, d'autre part, toute extension à des activités supplémentaires.

Article 6 – Fourniture d'équipements par l'occupant

L'occupant aura à sa charge tous les équipements nécessaires au fonctionnement courant du bien occupé tel que précisé en annexe 2. A l'issue de la période d'occupation, les équipements visés à l'annexe précitée et fournis exclusivement par l'occupant resteront sa propriété.

Article 7 - Cession de la convention d'occupation et sous-location

L'autorisation d'occupation est accordée à titre strictement personnel à l'occupant. Celui-ci ne pourra sous une forme quelconque, céder et transférer tout ou partie des droits qu'il tient de la présente convention, même de manière temporaire, sauf à recevoir pour ce faire une autorisation écrite et préalable de LA COMMUNE DE BRIANÇONNET.

Article 8 - Durée

La présente convention prend effet à compter de la notification de la présente convention pour une durée de 5 ans.

Article 9 - Conditions financières

9-1 : montant de la redevance

Les locaux désignés ci-dessus sont mis à disposition moyennant le versement d'une redevance composée de la manière suivante :

- d'une part fixe :
LA COMMUNE DE BRIANÇONNET souhaite une part fixe de redevance à hauteur de

*6 000 € HT pour la première année
12 000 € HT pour l'année 2 et 3
18 000 € HT pour les années 3, 4 et 5*

- *et d'une part variable :*

les candidats formuleront des propositions pour le calcul de la part variable (tableaux joints à compléter).

Les redevances, de par leur nature économique, sont soumises à la TVA.

En cas de circonstance nouvelle rendant le montant de la redevance obsolète, les conditions financières susmentionnées pourront faire l'objet d'une révision éventuelle. Cette révision pourra intervenir à la demande de l'une ou l'autre des parties qui se rencontreront en vue d'adapter les conditions financières du contrat.

Par ailleurs, si à l'issue de la quatrième année d'occupation, les montants figurant aux comptes de résultats s'écartent de plus ou de moins de 20% des montants indiqués dans le budget d'exploitation prévisionnel, les deux parties se rencontreront en vue d'adapter les conditions financières du contrat.

La redevance est révisable chaque année suivant l'indice de référence des loyers (IRL) publiée par l'INSEE. L'indice de base est l'indice du coût de la construction du 1er trimestre 2023.

9.2 : échéances de paiement

LA COMMUNE DE BRIANÇONNET émet un titre de recettes exécutoire pour chaque partie de la redevance selon les modalités suivantes :

- pour la part fixe payable annuellement par douzième mensuelle, entre le 1er décembre et le 30 novembre qui précède l'année concernée (exemple : la part fixe de la redevance 2024 sera exigible en décembre 2023)
- pour la part variable, entre le 1er décembre et le 30 novembre de chaque année correspondant au montant annuel exigible au titre de l'année N-1, sur production des comptes certifiés (exemple : la part variable de la redevance 2023 sera exigible en septembre 2024).

Tout retard dans le mandatement des sommes dues, supérieur à 30 jours donnera lieu à des intérêts moratoires au taux d'intérêt légal majoré de 2 points.

9.3 : documents comptables à remettre par l'occupant et délais de transmission

L'occupant s'engage à remettre, au plus tard le 1er juin de chaque année, au propriétaire des documents comptables propres à l'exploitation de l'Auberge le Chanan, notamment :

- les comptes annuels N-1 certifiés par un commissaire aux comptes. Est utilisée à cet effet la notion de comptes de résultats et bilans de l'exercice et Solde Intermédiaire de Gestion (SIG) définie dans le plan comptable général applicable et sont fournies les déclarations fiscales et leurs annexes ;

- toute annexe financière susceptible d'apporter un éclairage précis sur l'exploitation et notamment les amortissements, les provisions, les frais de structure et tout autre frais se rapportant à l'exploitation de l'établissement ;
 - le détail analytique de l'activité commerciale et de la fréquentation de l'établissement précisant mensuellement le nombre de nuitées, de repas, de petits déjeuners et toute autre prestation commerciale proposée à la clientèle
- L'ensemble de ces documents doit respecter le plan comptable général.

TITRE 2 - CONDITIONS D'UTILISATION ET CHARGES :

Article 10 : Conditions générales

La présente occupation est décidée sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous les conditions suivantes que l'occupant s'engage à respecter.

L'occupant prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir exiger aucun aménagement supplémentaire ni indemnité quelconque en raison du mauvais état éventuel du bâtiment ou de son équipement.

Le preneur est tenu de faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité, sans que LA COMMUNE DE BRIANÇONNET puisse être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

L'occupant prendra en charge le montant de toutes les impositions et taxes liées aux biens mis à sa disposition (annexe 3).

Article 11 : OUVRAGES, INSTALLATIONS, MATÉRIELS ET APPAREILS

L'équipement est composé d'ouvrages et d'équipements et comprend des matériels et appareils. L'occupant disposera de ces biens.

La vaisselle, le linge de maison, les ustensiles de cuisine seront à prévoir à la charge de l'exploitant.

Article 11-1 : Garantie due par le propriétaire:

En application de l'article 1721 du code civil, le propriétaire doit la garantie à l'occupant des vices cachés affectant l'usage de l'immeuble loué, à charge pour l'occupant de prouver qu'ils entraînent un inconvénient sérieux dans son usage.

Pour mettre en jeu cette garantie, l'occupant doit avertir, dans un délai de 15 jours maximum, le propriétaire du vice dès qu'il aura pu constater son apparition et ce afin de signaler tout élément manquant ou défectueux ou tout autre élément susceptible d'entraîner une modification de l'inventaire et/ou une correction du Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE). Faute de satisfaire à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

Article 11-2 : Ouvrages et équipements

L'ensemble des ouvrages et équipements est détaillé dans le Dossier des Ouvrages Exécutés (annexe 4).

L'état des lieux sera constitué des DOE évoqués ci-dessus, éventuellement complétés de la liste de réserves formulées auprès des entreprises lors de la réception de l'ouvrage.

Un pré-état des lieux de « sortie » sera effectué au minimum un an avant le terme du bail. Il indique ceux des biens loués qui nécessitent une remise en état, une mise en conformité, ou un complément d'équipement, ainsi que les conditions de mise en œuvre et les modalités de prise en charge des opérations. Le pré-état des lieux sera complété d'un état des lieux définitif établi au terme de la convention. Ces documents sont établis contradictoirement entre propriétaire et occupant.

Article 11-3 : Matériels, appareils et mobilier

Des matériels, appareils et mobiliers seront mis à la disposition de l'occupant. Un inventaire quantitatif et qualitatif sera établi contradictoirement au moment de la mise à disposition et au minimum un an avant le terme de la convention, sont notamment précisés la situation juridique particulièrement la propriété et l'état des biens (annexe n°2).

L'occupant est chargé de l'entretien et de l'éventuel remplacement des meubles, appareils et matériels concernés.

Article 11-4 : Modification et ajouts éventuels

L'occupant ne pourra se livrer à aucune démolition, transformation, ajouts, changement de distribution de l'équipement sans l'accord préalable du propriétaire.

De la même manière, toute transformation, retrait ou ajout tel qu'apposition de plaque, enseigne, ou inscription modifiant substantiellement l'aspect extérieur de l'établissement devra avoir été préalablement et expressément autorisé par le propriétaire. La mise à jour des DOE et DIUO suite à ces modifications est obligatoire et incombe à l'occupant (annexe 4 et 5).

L'occupant peut solliciter le propriétaire dans le cadre de la définition d'un programme d'investissement permettant des perspectives de développement de l'équipement. Les aménagements projetés ne pourront s'engager qu'après concertation et avec l'accord du propriétaire cette opportunité étant liée aux moyens qui pourront être négociés et arrêtés à cette occasion.

Article 12- TRAVAUX ET ENTRETIEN

Article 12-1 : RENOUELEMENT, NETTOYAGE, ENTRETIEN COURANT ET SPÉCIFIQUE

L'occupant assure les visites réglementaires de l'équipement avec le concours, à ses frais, d'un organisme agréé dans les conditions prévues par les normes et dispositions applicables à ce type d'équipement.

La charge de l'entretien courant, du gros entretien et du renouvellement sera répartie entre l'occupant et le propriétaire suivant l'annexe 3.

Tous les contrats passés par l'occupant avec des tiers sont communiqués au propriétaire, au plus tard un mois après la signature du contrat ou de leur modification. Sauf cas particulier, à valider par le propriétaire, leur durée ne doit pas excéder celle de la convention et ils comportent obligatoirement une clause réservant expressément au propriétaire la faculté de se substituer à l'occupant dans le cas où il serait mis fin à la présente convention.

Article 12-1-1 : Petit entretien et entretien courant

L'occupant assure à ses frais le nettoyage et l'entretien courant des ouvrages, équipements matériels et appareils.

L'occupant doit notamment :

- assurer la gestion de l'entretien, de la maintenance et du bon fonctionnement de l'ensemble des équipements par des moyens propres,
- prendre toutes mesures de précaution ou de gestion relative aux installations techniques,
- procéder aux réparations autres que celles mises à la charge des propriétaires suivant le tableau de répartition de l'annexe 3.

Par entretien, on entend toutes les opérations permettant d'assurer le maintien en état de fonctionnement des installations jusqu'au moment où leur vétusté ou une défaillance rend nécessaire des travaux de renouvellement ou de grosse réparation.

Par nettoyage, on entend toutes les opérations permettant de garantir l'hygiène et la propreté des installations et de leurs abords. Ces opérations seront mises en œuvre par l'occupant aussi souvent que nécessaire.

Article 12-1-2 : Risques légionelle

Les contrôles réglementaires et les actions préventives en lien pour maîtriser les risques de légionelle sont à la charge de l'occupant. Les actions curatives (hors mise aux normes de l'installation) qui pourraient être nécessaires suite à la présence de légionelle sont également à la charge de l'occupant.

Article 12-1-3 : Gros entretien, renouvellement

Le renouvellement et le gros entretien des ouvrages, équipements, matériels et appareils dont l'occupant fait usage sont à sa charge suivant le tableau de répartition de l'annexe 3.

Notamment, le propriétaire fera son affaire de toutes les réparations importantes concernant la structure tels que définies à l'article 606 du code civil.

A ce titre, l'occupant devra informer le propriétaire dans les meilleurs délais de tous désordres aux éléments affectant le clos et le couvert de l'équipement. L'occupant sera consulté sur l'avant-projet des travaux à exécuter, notamment en cas de risque de nuisance ou lorsque ces travaux nécessiteraient des précautions particulières.

En cas de vandalisme, le remplacement des ouvrages, équipements, appareils et matériels détériorés ou disparus est exécuté par l'occupant dès constat du défaut. Les réparations sont effectuées immédiatement sans préjudice des recours éventuels contre les auteurs de ces dégâts.

L'ensemble des opérations nécessaires au respect des obligations techniques et matérielles doit être réalisé en fonction des préconisations des Dossiers des Ouvrages Exécutés et du Dossier d'Intervention Ultérieures sur les Ouvrages. Il appartient à l'occupant d'en assurer la mise à jour au fur et à mesure de l'exploitation.

Article 12-1- 4 : Information du propriétaire

L'occupant assurera le contrôle et le suivi de l'évolution des ouvrages, équipements, matériels et appareils. Il informera régulièrement et a minima une fois par an, sous la forme d'un rapport, le propriétaire des travaux d'entretien, de réparation et de toute intervention nécessaire relative aux biens concernés, afin d'assurer leur maintien en permanence en bon état d'usage ou de fonctionnement.

L'occupant transmettra aussi les rapports de contrôles périodiques réglementaires au plus tard, un mois après chaque contrôle.

Cette obligation d'information et de contrôle ne se limite pas à la vérification de la seule conformité de l'équipement.

Article 12-1-5 : Exécution d'office des travaux d'entretien, de réparation ou de renouvellement et des fournitures ou prestations de service

Faute pour l'occupant de pourvoir aux opérations d'entretien, de réparation et de renouvellement des ouvrages, équipements, matériels et appareils du service qui lui incombent, le propriétaire pourra faire procéder, aux frais et risques de l'occupant, à l'exécution d'office des travaux ou prestations nécessaires, après mise en demeure restée sans effet pendant un délai de quinze jours, sauf en cas de risque pour les personnes, le délai étant alors de deux jours.

Le propriétaire pourra accorder une prolongation, lorsque les délais d'exécution de travaux, de prestations, de livraison de matériels ou d'appareils seront supérieurs au délai imparti. Les sommes mandatées par le propriétaire en application du premier alinéa, lui seront remboursées par l'occupant, sur présentation de l'acte de mandatement, dans les trente jours de cette présentation.

Article 13 : MODERNISATION ET MISE EN CONFORMITÉ

Article 13-1 : Modernisation de l'équipement

Si à l'occasion du renouvellement de matériels ou d'appareils, l'occupant se trouve amené à remplacer dans son ensemble un bien appartenant au propriétaire, il doit au préalable en informer ce dernier, afin de lui permettre d'examiner l'intérêt qu'il pourrait y avoir, compte tenu notamment de l'évolution de la technique ou de la réglementation, à substituer aux matériels ou appareils remplacés des matériels ou appareils mieux adaptés, notamment par leur principe de fonctionnement, à la poursuite de l'exploitation, non seulement jusqu'à la fin de la convention, mais également au-delà de la date de son expiration.

Article 13-2 : Mise en conformité

Les dépenses qui pourraient résulter de travaux de mise en conformité de l'équipement avec les règlements techniques et administratifs adoptés et entrant en application postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention, seront à la charge du propriétaire.

Article 13-3 : Réception des travaux, renouvellement et réparations exécutés par le propriétaire

L'occupant a un devoir de conseil auprès du propriétaire dans le cadre de l'exécution des travaux réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du propriétaire, sans compensation financière. Il assiste et conseille le propriétaire dans la définition des travaux nécessaires, ainsi que dans le renouvellement des installations qui lui semble le mieux adapté à l'exploitation du service.

Lorsque les opérations portent sur des travaux, l'occupant est invité à assister à la réception de travaux et autorisé à présenter ses observations qui seront consignées au procès-verbal. Au cas où il constate quelque omission ou malfaçon d'exécution susceptible de nuire au bon fonctionnement du service, il le signale au propriétaire par écrit dans le délai le plus court possible et, au maximum dans les cinq jours calendaires à compter de la date à laquelle il a fait ces constatations.

Faute d'avoir signalé au propriétaire ses constatations d'omission ou de malfaçon en cours de chantier, ou d'avoir présenté ses observations lors de la réception, l'occupant ne peut refuser de recevoir et d'exploiter les ouvrages dans les conditions définies dans la présente convention.

Article 14 : FOURNITURE D'ÉNERGIE, FLUIDES, DÉCHETS

L'occupant prendra en charge tous les frais relatifs :

- à la fourniture d'énergie et des fluides, notamment : eau, gaz, électricité,
- à la fourniture des consommables nécessaires à l'exploitation de l'équipement
- au fonctionnement et à l'entretien des systèmes de production de chaleur, de ventilation, de téléphonie, d'internet, de sécurité, de contrôle d'accès, d'alarme anti-intrusion, de détection incendie, des systèmes automatisés,
- à l'assainissement et à l'élimination des déchets (redevances et/ou taxes) pour l'ensemble des ouvrages, installations, matériels et appareils nécessaires au fonctionnement du service.

Article 15 : SERVITUDES

L'occupant satisfait aux servitudes de passage et d'accès aux équipements et réseaux publics ainsi que les canalisations, regards, branchements intérieurs et extérieurs se situant dans l'emprise de l'équipement ou directement liés à son usage.

Article 16 : EXPLOITATION DU SERVICE

Article 16-1 : MISE A DISPOSITION AU BÉNÉFICE DE TIERS

L'occupant peut organiser, avec l'accord exprès et préalable du propriétaire, toute activité complémentaire propre à assurer la renommée de l'équipement, à favoriser la fréquentation du public, sous réserve notamment, qu'elle ne porte pas atteinte, directement ou indirectement, à la vocation initiale et ce, dans les conditions fixées au titre 3 de la présente convention.

En fonction du type d'activité envisagée, l'occupant, en sa qualité de professionnel, doit en mesurer les incidences et déterminer les moyens, assurances ou garanties complémentaires devant éventuellement être prises en compte pour permettre le bon déroulement de cette activité occasionnelle.

Article 16-2 : MISE A DISPOSITION AU BÉNÉFICE DU PROPRIÉTAIRE

L'occupant et le propriétaire peuvent s'entendre sur l'utilisation des locaux mis à disposition pour permettre un accès exceptionnel au propriétaire, dans le cadre des manifestations privées ou publiques qu'il souhaite organiser ou initier.

Le propriétaire formulera la demande au moins 15 jours avant l'évènement.

Article 16-3 : MESURES DE SÉCURITÉ CONTRE L'INCENDIE

L'occupant doit garantir en permanence le respect des obligations de conformité et de sécurité relative à l'exploitation de l'équipement en fonction des réglementations en vigueur et correspondant au classement de l'établissement.

A ce titre, il lui appartient de réaliser, entre autres :

- l'ensemble des vérifications techniques réglementaires sur les équipements concernés (à titre d'exemple : vérifications des installations électriques, des installations de production de chaleur, de leurs rendements de combustions, des ascenseurs, des moyens de secours,...),
- les opérations d'entretien, obligatoirement réalisées par une entreprise qualifiée, pour les équipements concernés (à titre d'exemple : système de sécurité incendie, extincteurs,...),
- les formations du personnel obligatoires ainsi que les exercices d'évacuation réglementaires,
- la consignation de l'ensemble de ces opérations dans le registre de sécurité, mis à disposition du propriétaire sur simple demande.

L'occupant communiquera au propriétaire les contrats qu'il a souscrits auprès de sociétés compétentes, pour effectuer les vérifications annuelles des installations incendie : centrales incendie, détecteurs ioniques, détecteurs manuels, détecteurs autonomes déclencheurs, sirènes, extincteurs, désenfumage.

L'occupant tiendra à jour le Registre de Sécurité et s'assurera que les entreprises appelées à intervenir sur les installations liées à la sécurité y inscrivent l'objet et le résultat de leur intervention.

Article 17 : RESPONSABILITÉS – ASSURANCES

Article 17-1 : ÉTENDUE DE LA RESPONSABILITÉ

Dès la prise en charge de l'équipement, l'occupant est responsable de la bonne exécution des obligations définies dans la présente convention.

La responsabilité de l'occupant recouvre notamment :

- vis-à-vis du propriétaire, des usagers et des tiers, l'indemnisation des dommages corporels, matériels et financiers qu'il est susceptible de causer lors de l'exercice de ses activités telles que définies par la présente convention ;
- vis-à-vis du propriétaire, sans préjudice des stipulations du point précédent, l'indemnisation des dommages causés à l'équipement mis à disposition que ceux-ci résultent du fait de son activité d'utilisateur ou de ses préposés ou d'évènements fortuits tels que, par exemple, l'incendie, le dégât des eaux, l'explosion, la foudre, les attentats, les accidents causés par des tiers, les actes de vandalisme et les catastrophes naturelles au sens de la jurisprudence et de la législation en vigueur.

L'occupant fera son affaire personnelle de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de sa gestion et de son exploitation. La responsabilité du propriétaire ne pourra être recherchée à l'occasion d'un litige provenant de la gestion et de l'exploitation de l'occupant. L'occupant sera seul responsable vis-à-vis des tiers de tous accidents, dégâts et dommages de quelque nature que ce soit. Il lui appartient de conclure les assurances qui couvriront ces différents risques et qui correspondent aux risques normaux de ce type d'exploitation. L'équipement devra être garanti par l'occupant contre les dommages causés par l'incendie, le dégât des eaux, les explosions et autres dégâts pouvant trouver leur cause dans

l'immeuble, à charge par les compagnies d'assurances de se retourner contre les tiers qui seraient éventuellement à l'origine du sinistre. Cette garantie doit s'étendre aux dommages pouvant résulter des équipements.

Il est convenu dès à présent que les compagnies d'assurances auront communication des termes spécifiques de la présente convention afin de rédiger en conséquence leurs garanties.

L'occupant s'engage à garantir le propriétaire contre tous recours découlant de l'application du présent contrat.

LA COMMUNE DE BRIANÇONNET s'assurera en sa qualité de propriétaire.

L'occupant est responsable, tant vis-à-vis du propriétaire que vis-à-vis des usagers et des tiers des dommages occasionnés par le fonctionnement du service. Toutefois, sa responsabilité ne saurait être engagée lorsque :

- le dommage résulte d'une faute commise par le propriétaire ;
- la défaillance est due à l'inexécution d'une obligation mise à la charge du propriétaire par le présent contrat.

L'occupant dispose de toutes possibilités de recours contre les tiers dont la responsabilité pourrait être engagée. Il se trouve, par ailleurs, subrogé dans les droits du propriétaire pour les dommages causés aux biens dont il assume la réalisation et le financement conformément aux articles 12 et 13 du présent contrat.

Article 17-2 : OBLIGATIONS D'ASSURANCES

L'occupant a, pour couvrir les responsabilités et dommages subis par les biens meubles et immeubles mis à disposition et visés ci-dessus, l'obligation de souscrire des polices d'assurance présentant les caractéristiques suivantes :

- assurance de responsabilité civile : cette assurance a pour objet de couvrir l'occupant des conséquences pécuniaires de la responsabilité civile, quel qu'en soit le fondement juridique, qu'il est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers à raison des dommages corporels, matériels et immatériels qui trouvent leur origine dans l'exécution de ses obligations ;
- assurance de dommages aux biens : cette assurance est souscrite par l'occupant pour son propre compte et ses biens, le propriétaire étant assuré par ailleurs comme propriétaire. L'assurance du propriétaire a pour objet de garantir les biens concédés par une assurance « tout risque sauf » et selon un plafond de garantie couvrant le bien le plus élevé. Cette assurance couvrira notamment les risques d'incendie, dégâts des eaux, explosions, foudre, fumées, tempêtes, chute d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et actes de vandalisme.

L'occupant présente au propriétaire les diverses attestations d'assurance lors de l'entrée dans les lieux et ensuite, annuellement, avant l'échéance des garanties stipulées par les attestations précédentes.

Les attestations d'assurance font apparaître les mentions suivantes :

- le nom de la compagnie d'assurance ;
- les activités garanties ;
- les risques garantis ;
- les montants de chaque garantie ;
- les montants des franchises et des plafonds de garanties ;
- la période de validité.

La non-production des attestations d'assurance, à la demande du propriétaire et dans le délai fixé par ce dernier, peut donner lieu à l'application de pénalité, tel que prévu à l'article 25 du présent contrat.

En cas de sinistre, l'indemnité versée par les compagnies sera intégralement affectée à la remise en état de l'équipement. Les indemnités seront réglées au propriétaire qui réalisera en tant que de besoin les travaux correspondants en associant pour avis simple l'occupant, sans affecter en rien l'estimation de la valeur du parc avant le sinistre. Les travaux de

remise en état devront commencer immédiatement après le sinistre, et au plus tard dans les trente jours.

TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ACTIVITÉS COMMERCIALES DE L'OCCUPANT

Article 18 - Activités de restauration :

Le service de restauration mis en service par l'occupant ne sera exploité que dans le cadre des activités de l'Auberge le Chanan, à la seule intention des clients de l'équipement. L'occupant fera son affaire des démarches administratives lui permettant d'obtenir un permis d'exploitation et veillera à appliquer la réglementation qui s'y rattache.

Article 19- Activités de bar

L'occupant fera son affaire des démarches administratives lui permettant d'obtenir un permis d'exploitation et veillera à appliquer la réglementation qui s'y rattache. Cette activité sera réservée aux clients de l'établissement uniquement

Article 20- Location de salles

Dans le cadre de la mise à disposition de l'équipement, l'occupant pourra proposer la privatisation d'espaces (salles de réunions, de restauration.) à tout public y compris les clientèles non hébergées à l'auberge le Chanan.

Article 21- Partenariats

Afin de favoriser la découverte et la promotion touristique du territoire, l'occupant s'engage à nouer des relations partenariales privilégiées avec l'office de tourisme intercommunal ainsi que tout autre acteur concourant à l'accueil de clientèles touristiques (familles, scolaires, sportifs, étudiants ...). Des documentations et des brochures touristiques sont proposées aux clients dans des espaces dédiés de l'auberge le Chanan.

TITRE 4 - FIN DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION

Article 22 - Terme de l'occupation

La convention prendra fin :

- à l'expiration de la durée convenue soit le;
- par décision unilatérale du propriétaire pour un motif d'intérêt général.

Article 23 - Résiliation

Le propriétaire pourra mettre fin au contrat avant son terme normal pour des motifs d'intérêt général.

La décision ne pourra prendre effet qu'après un délai minimum de six mois à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception adressé à l'occupant.

Dans ce cas, l'occupant aura droit à l'indemnisation applicable en la matière telle que prévue dans l'article R2125-5 du CGG3P.

Les indemnités dues correspondent aux éléments suivants :

- bénéfices raisonnables calculés au regard des bénéfices sur la période échue;
- prix des stocks que l'occupant souhaite racheter.

Il n'est pas prévu de clause explicite de résiliation de la part de l'occupant, qui s'engage pour la durée de la convention. Un arrêt de l'activité du fait de l'occupant équivaut à une "faute grave" et entraîne la résiliation du contrat sans indemnisation possible.

Article 24 - Déchéance

En cas de faute de l'occupant d'une particulière gravité ou de l'irrespect de ses obligations contractuelles, le Propriétaire peut prononcer la déchéance de l'occupant.

La déchéance s'accompagnera du remboursement par le propriétaire de la part non amortie de tous les investissements réalisés par l'occupant et du rachat éventuel des stocks de l'occupant si le propriétaire l'estime nécessaire et ce, sur la base d'une estimation amiable ou dire d'expert.

Elle ne donne lieu à aucune indemnité au profit de l'occupant.

Article 25 – Pénalités

En cas de manquement à ses obligations, l'occupant sera assujéti à des pénalités après notification par le propriétaire d'une lettre recommandée avec AR exposant les défaillances constatées avec mention du délai accordé, en fonction de la nature du litige, pour y remédier. Les pénalités courent à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée par la lettre. Elles sont fixées à 200,00 € par jour et par manquement constaté.

Article 26 - Attribution de juridiction :

En cas de litige sur l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, le Tribunal Administratif de NICE est seul compétent.

Article 27 - Frais :

Tous les frais, droits et honoraires, qui pourraient résulter de la présente convention seraient supportés par l'occupant qui s'y oblige.

Fait à BRIANCONNET, en trois exemplaires, le

Pour LA COMMUNE DE BRIANÇONNET

Pour l'occupant

Le Maire,

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : Plan masse du bâtiment- plan de situation- plan de chaque niveau- notice descriptive

ANNEXE 2 : Liste des matériels et mobiliers avec répartition des prises en charge entre propriétaire et occupant

ANNEXE 3 : Répartition des charges entre propriétaire et occupant

ANNEXE 4 : DOE (pièce fournie dans les 3 mois suivant la livraison du bâtiment)

ANNEXE 5 : DIUO (pièce fournie dans les 3 mois suivant la livraison du bâtiment)