

**Direction Générale Adjointe de la Construction,  
De l'Environnement, de l'Éducation et du Patrimoine  
Direction de l'Environnement**

**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION 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 27 mai 2016 et à la délibération n°                    de la commission Permanente du 2016, 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.

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.

Les locaux sont entièrement équipés selon les normes en vigueur. La liste des équipements figure en annexe du présent document.

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

La liste des équipements de la cuisine et en mobilier constitue les Annexe 1 et 2 du présent cahier des charges.

### **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'exploitant 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 faisant apparaître ce bâtiment sera 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.**

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 en cours pour en minimiser l'effet au cas où il estime que la remise en état ne serait 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 concourants 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.**

Dans les quinze jours de la signature de la présente convention, l'occupant 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.
- Dans le mois suivant la signature de la présente convention, l'occupant communique au Département, pour information, une copie de chacune des polices d'assurances visées à l'alinéa précédent, lesquelles prévoient

expressément que la (les) compagnie (s) d'assurances auprès de laquelle (desquelles) ces polices d'une quelconque déchéance pour défaut de paiement des primes correspondantes par l'occupant, qu'à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification au Département, par lettre recommandée avec accusé de réception, du non-paiement de la (des) prime(s) d'assurances.

#### **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 de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre lui, en sa qualité de propriétaire des locaux, équipements et matériels mis à sa disposition de l'occupant, 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.**

A l'exception de la taxe foncière sur les propriétés bâties, laquelle est à la charge du Département, tous les impôts et taxes établis ou à établir au profit de l'Etat, de la Région, du Département ou de la commune sont à la charge exclusive de l'occupant.

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.**

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 uniquement une partie fixe de 900 euros par mois, soit 10 800 euros par an. Elle est payable mensuellement à terme échu.

### **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 au plus tard dans le mois de la signature de la présente convention.

### **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. A laisser ?

La présente convention est résiliée de plein droit et sans indemnité, faute l'occupant de communiquer au Département, dans le mois de la signature de la convention, une copie de chacune des polices d'assurances mentionnées à l'article 4 ou de délivrer au Département, dans le même délai, la garantie bancaire mentionnée à l'article 11.

Sans préjudice des sommes dues au Département au titre de la redevance d'occupation des locaux mentionnés à l'article 11 et des sommes éventuellement dues aux tiers, le Département se réserve 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 ;
- lorsque après qu'une procédure de redressement judiciaire ait été ouverte, l'administrateur judiciaire a renoncé à continuer l'exécution de la présente convention, soit expressément, soit implicitement, après mise en demeure restée sans réponse pendant plus d'un mois.

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 ... .. 2016.

<b>Le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône</b>	<b>L'occupant,</b>
Martine VASSAL	