

**BAR BRASSERIE DU
CENTRE SPORTIF GUY BOISSIERE
CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC**

* * *

**SERVICE DES AFFAIRES
FONCIERES ET DOMANIALES**

ENTRE :

La Ville de ROUEN représentée par Monsieur Edgar MENGUY, Adjoint au Maire de ladite Ville, agissant au nom et pour le compte de celle-ci, en vertu de l'arrêté de Monsieur le Maire portant délégation en date du 1er mars 2007 et de la délibération du 30 novembre 2007 autorisant la signature de la convention,

D'UNE PART,

ET :

La Société Anonyme à Objet Sportif ROUEN Hockey Elite 76, représentée par Monsieur Thierry CHAIX, Président du Directoire, agissant au nom et pour le compte de ladite société, habilité à cet effet par délibération du Conseil de Surveillance en date du 5 septembre 2006, dont le siège est fixé au Centre Sportif Guy Boissière, esplanade Docteur Duchêne - Ile Lacroix 76000 ROUEN,

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

1I - EXPOSE

La Ville de ROUEN est propriétaire du centre sportif Guy Boissière situé sur l'Ile Lacroix dans lequel est intégré un bar-brasserie dont la Ville a souhaité confier l'exploitation à la Société Anonyme à Objet Sportif ROUEN Hockey Elite 76.

Il convient donc que les conditions de mise à disposition soient inscrites dans une convention signée entre la SAOS RHE 76 et la Ville.

II - CONVENTION

Article 1 - OBJET

1-1 - DESIGNATION ET DESCRIPTIONS DES LOCAUX

Les locaux mis à disposition ont une superficie totale d'environ 553m² et sont constitués de :

1 - Au rez-de-chaussée :

- une réserve bar de 28 m².

2- Au premier étage :

- une cuisine de 64 m²;

- trois salles, l'une de 121 m², la deuxième de 175 m² et la troisième de 30 m²;

- une terrasse haute de 27 m² et une terrasse basse de 108 m².

3 - Deux bars de piste

situés dans la patinoire olympique

4 - Un bar « VIP »

situé dans la patinoire olympique

Il est précisé que l'ascenseur accédant au premier étage a été mis en place afin de servir occasionnellement comme monte-charge pour le bar-brasserie, et principalement pour l'accès des personnes handicapées et des personnes qui les accompagnent. Il est donc impératif que les accès à cet ascenseur soient laissés libres.

1-2 - DESTINATION

Les locaux mis à disposition sont destinés à l'exploitation d'un bar-brasserie situé dans les locaux du centre sportif Guy Boissière.

L'exploitant s'engage à assurer de manière permanente l'exploitation du lieu.

1-3 - DOMANIALITE PUBLIQUE

Il est expressément spécifié que ces locaux font partie du domaine public communal.

En conséquence, il est précisé que la législation relative aux rapports entre bailleurs et locataires de locaux à usage commercial ne sera applicable en aucune manière aux locaux objets de la présente convention.

Article 2 - DUREE

La mise à disposition sera consentie pour une durée de 15 ans à compter de la date de signature de la présente convention.

Article 3 - CONDITIONS DE LA MISE A DISPOSITION

3.1 - Sécurité - Hygiène - Réglementation

L'exploitant est entièrement et personnellement responsable de l'aménagement et du fonctionnement du bar-brasserie qu'il exploite à ses risques et périls.

La Ville installera à ses frais un réseau d'approvisionnement de gaz pour la cuisine.

L'exploitant a pour obligation de se mettre et de se tenir en conformité avec les règles et normes d'hygiène et de sécurité applicables à son activité. Il s'engage en particulier à se conformer aux prescriptions de la Commission départementale de

sécurité ainsi que des services de l'hygiène.

En ce qui concerne l'accès à la terrasse basse, il devra respecter les mesures d'hygiène et notamment la réglementation en matière de pieds chaussés-pieds nus.

Passé un délai de trois mois à compter de la notification des prescriptions, l'exploitant sera déchu, sans indemnité, de tous les droits résultant de la convention d'occupation.

L'exploitant fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires à son activité et notamment des autorisations requises pour la vente de boissons alcoolisées.

L'exploitant est tenu d'effectuer les démarches administratives nécessaires afin d'obtenir des bacs roulants permettant la collecte des ordures ménagères générées par son activité dans des conditions d'hygiène optimales.

Ces bacs, dont il sera le seul utilisateur, ne pourront être déposés sur la voie publique en dehors des heures de collecte.

3.2 - Fonctionnement du bar-brasserie

Les conditions d'exploitation du bar-brasserie ne devront pas porter préjudice au bon fonctionnement des équipements sportifs du centre sportif. A ce titre, l'exploitant sera tenu aux prescriptions suivantes :

1 - En temps normal, les locaux mis à disposition seront ouverts au public aux horaires laissés à la discrétion de l'exploitant. A l'occasion des manifestations sportives, il sera fait application des « horaires légaux » ; l'arrêté préfectoral du 13 juin 1968 fixe au plus tard à deux heures du matin l'heure de fermeture.

2 - Les portes donnant sur les patinoires et piscines seront ouvertes dans les conditions et suivant les horaires définis par les services de la Ville.

3 - L'exploitant ne pourra servir, en dehors des repas, que les consommations non-alcoolisées visées au premier alinéa de l'article L.1 du Code des Débits de Boissons.

4 - L'exploitant devra se conformer à la réglementation en vigueur en matière de publicité effectuée à l'intérieur des locaux relevant du domaine public et, notamment, aux dispositions de l'article 17 du Code des Débits de Boissons.

5 - L'exploitation ou la vente de publications licencieuses sera formellement interdite. De manière générale, l'exploitant ne devra, en aucun cas, accomplir ou tolérer dans les locaux mis à disposition des actes de nature à porter préjudice grave, direct ou indirect, à la Ville, ou des actes contraires à l'ordre public.

Article 4 - DISPOSITION SPECIFIQUE

L'exploitation exclusive du bar-brasserie y compris les bars de piste et le bar « VIP » est accordée à l'exploitant ainsi que la mise en place de distributeurs sur le site du centre sportif Guy Boissière et de la patinoire.

Article 5 - AMENAGEMENT DES LOCAUX

Après plus de trente années d'exploitation, la Ville a retrouvé un site qui nécessitait d'être rénové et elle a donc imposé au nouvel exploitant un réaménagement complet des lieux afin de revaloriser l'équipement et attirer non seulement une clientèle fréquentant le centre sportif mais également une clientèle extérieure. Le site devient un bar-brasserie et perd son appellation « cafétéria ».

L'exploitant prend à sa charge les travaux de modernisation des lieux et doit au préalable les soumettre à l'avis de la Ville.

La Ville se réserve le droit d'exiger des modifications du projet proposé sur le plan esthétique, technique ainsi que sur la sécurité.

Pendant toute la durée des travaux, des représentants de la Ville pourront effectuer des visites de contrôle chaque fois qu'ils l'estimeront nécessaire.

L'exploitant assume seul la responsabilité tant envers la Ville qu'envers les tiers, de tous les dommages pouvant être causés par l'exécution des travaux qu'il réalise sous sa responsabilité.

Immédiatement après l'achèvement des travaux d'aménagement, il sera procédé, contradictoirement avec l'exploitant, à la réception des travaux et à un état des lieux de fin de travaux.

Article 6 - TRAVAUX EN COURS D'EXPLOITATION**6.1 - Travaux à l'initiative de l'exploitant**

Toute réalisation par l'exploitant d'aménagements ponctuels ou permanents dans les équipements mis à disposition doit recueillir l'accord préalable écrit de la Ville. En aucun cas l'exploitant ne peut modifier la destination initiale de l'équipement. Ces aménagements seront toujours effectués sous le contrôle de la Ville.

Pendant toute la durée des travaux, des représentants de la Ville pourront effectuer des visites de contrôle chaque fois qu'ils l'estimeront nécessaire.

Les travaux devront recevoir l'agrément de la Commission Départementale de sécurité.

L'exploitant devra fournir les procès-verbaux des matériaux utilisés dans les locaux.

6.2 - Travaux à l'initiative de la Ville

La Ville se réserve le droit d'effectuer tous les travaux qu'elle jugera nécessaire dans les équipements mis à disposition, et par conséquent de fermer, le cas échéant, tout ou partie des équipements. La Ville informera l'exploitant par écrit de la date et de la durée de ces travaux.

L'exploitant devra supporter les travaux sans aucune indemnité, si leur durée reste inférieure à un mois. Si la durée des travaux est supérieure à un mois, la Ville versera une compensation financière basée sur la différence entre le chiffre d'affaires qu'il aurait normalement réalisé hors travaux et le chiffre d'affaires réellement réalisé pendant les travaux. Des justificatifs devront être fournis à la Ville.

Article 7 - ENTRETIEN

Pendant toute la durée de la convention, l'exploitant sera tenu de veiller au bon état et à la conservation des lieux concédés et des aménagements réalisés. Il devra faire effectuer, dans les plus brefs délais, toutes les réparations qui s'avèreraient nécessaires. La Ville ne sera tenue qu'aux grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.

Dans le cas où un mois après une mise en demeure par écrit, l'exploitant n'aurait pas fait diligence pour exécuter les réparations et travaux lui incombant, la Ville se réservera la possibilité de faire exécuter elle-même d'office lesdits travaux, aux frais, risques et périls de l'exploitant.

L'exploitant devra fournir, chaque année, à la Ville (Direction de la Jeunesse et des Sports) une attestation certifiant l'entretien des appareils de cuisson et de la hotte.

La Ville souscrira auprès d'un organisme agréé un contrat d'entretien et de vérification annuelle du fonctionnement de l'ascenseur mis à disposition. Elle se chargera de la vérification des extincteurs, de la détection incendie et de la vérification annuelle des installations électriques y compris les blocs de secours.

Article 8 - REDEVANCE

La mise à disposition de ces locaux est consentie gratuitement

pendant les six premières années, compte tenu des clauses de l'article 5.

A compter de la septième année, le montant de la redevance sera de 12 000€ annuel.

Cette somme sera versée par l'exploitant à Monsieur le Trésorier Municipal de la Ville de ROUEN. Elle sera payable d'avance, en quatre termes égaux auprès de la Trésorerie Principale Municipale au vu des avis à payer qui lui seront adressés. Pour la première échéance, la redevance sera calculée au prorata temporis.

En cas de non paiement de la redevance dans les quinze jours de son échéance, la Ville pourra mettre fin à l'occupation dans les conditions prévues à l'article 13.

Article 9 - REVISION DE LA REDEVANCE

Le montant de la redevance sera révisé chaque année à la date anniversaire de la mise à disposition en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Article 10 - CHARGES

L'exploitant prendra à sa charge :

- l'électricité : un compteur électrique individuel a été installé. L'exploitant devra souscrire auprès d'E.D.F. l'abonnement correspondant.

- l'eau : trois décomptants (un pour le bar-brasserie, un pour les sanitaires, un pour l'eau chaude du bar-brasserie) qui enregistrent la consommation des installations du bar-brasserie ont été posés par les services techniques de la Ville. La consommation sera facturée à l'exploitant, augmentée des taxes en vigueur.

- le gaz alimentant le piano de la cuisine

En ce qui concerne le chauffage, compte tenu des difficultés à appréhender son coût dans la mesure où l'installation est intégrée à l'équipement sportif, le coût des consommations ne sera pas facturé à l'exploitant.

Article 11 - IMPOTS ET TAXES

L'exploitant supportera seul les impôts et charges afférents aux locaux mis à sa disposition et à son activité.

Article 12 - ASSURANCES

L'exploitant s'engage à faire assurer, par une compagnie solvable, les conséquences pécuniaires de ses responsabilités et des dommages de toute nature causés par l'incendie, l'explosion, les dommages électriques, les dégâts des eaux et le vol aux biens mobiliers et immobiliers mis à sa disposition. Il est responsable du fonctionnement et de l'exploitation des locaux mis à disposition.

L'exploitant se conformera à la législation en vigueur concernant l'assurance « dommages-ouvrage » si la nature des travaux le justifie.

Chaque année, il devra fournir à la Ville une attestation justifiant de l'accomplissement de cette formalité.

Si, par suite de la profession exploitée dans les locaux, il devait résulter une surprime d'assurance à la charge de la Ville, il sera tenu de rembourser à celle-ci le montant de la surprime.

En cas de non-respect des dispositions du présent article, la convention pourra être résiliée par la Ville conformément à l'article 13.

En cas de sinistre, il ne pourra réclamer à la Ville aucune indemnité pour privation de jouissance

Article 13 - RESILIATION DE LA CONVENTION

A raison de la domanialité publique des lieux concédés, la Ville pourra à tout moment mettre fin à l'occupation pour des motifs tirés de l'intérêt général et moyennant respect d'un préavis de six mois.

Tout manquement à l'une ou l'autre des obligations incombant à l'occupant entraînera la résiliation de plein droit de la convention, aux torts de l'occupant, sauf cas de force majeure.

Cette sanction interviendra lorsqu'il n'aura pas été mis un terme aux manquements dans le délai d'un mois à dater de la mise en demeure d'y remédier.

La résiliation d'office interviendra également en cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

Dans tous les cas, la résiliation ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité au profit de l'exploitant.

Article 14 - CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

L'exploitant ne pourra sous-louer ou céder tout ou partie des droits et obligations qui résulteront de la convention d'occupation sans le consentement écrit et préalable de la Ville.

A défaut d'autorisation préalable de la Ville, toute opération de la nature de celle visée à l'alinéa précédent sera nulle à son égard et vaudra résiliation immédiate et totale du contrat, sans indemnité, et conformément à l'article 13 ci-dessus.

Article 15 - REMISE DES LOCAUX A LA FIN DE L'EXPLOITATION

A la fin de l'exploitation, les locaux seront remis à la Ville par l'exploitant en parfait état d'entretien. Les aménagements réalisés en dehors de ceux présentant un caractère mobilier, deviendront, en conséquence, propriété de la Ville.

Dans un délai de six mois précédant cette échéance, un état des lieux sera dressé entre la Ville et l'exploitant, disposant des travaux à effectuer par ce dernier, avant la cessation de son activité. Il sera procédé à la vérification de leur exécution au terme de l'occupation.

Article 16 - FIN DE L'EXPLOITATION

Au terme de la mise à disposition, la Ville se réserve le droit :

- 1- de renouveler la convention avec l'exploitant en place, avec la possibilité de modifier les conditions de l'occupation,
- 2- de ne pas renouveler la convention et de confier l'exploitation à un tiers au terme d'une négociation de gré à gré,
- 3- de lancer une consultation afin de renouveler l'occupation.

La Ville préviendra l'exploitant de ses intentions dans les six mois précédant l'expiration. Celui-ci ne pourra en aucun cas élever de réclamation.

Article 17 - JUGEMENTS DES CONTESTATIONS

Le Tribunal Administratif de ROUEN est seul compétent pour connaître des litiges qui viendraient à naître entre la Ville et l'exploitant.

Fait à ROUEN,
En trois exemplaires, le

Pour le Maire,
Par délégation

Pour la SAOS

Edgar MENGUY
Adjoint au Maire