

CONVENTION D'OCCUPATION PRIVATIVE DU DOMAINE PUBLIC

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-JUST SAINT-RAMBERT

ET LA SOCIETE « LA GUINGUETTE »

Guinguette sur les bords de Loire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214202798-20250123-DEL2025-009-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/01/2025

CONVENTION D'OCCUPATION PRIVATIVE DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

Entre

La commune de Saint-Just Saint-Rambert, représentée par son Maire en exercice, Olivier JOLY, agissant en vertu de la délibération du conseil municipal du 23 janvier 2025, dénommée « Le Propriétaire » d'une part,

Et

La société « LA GUINGUETTE » domiciliée 45 avenue de la Libération à Saint Etienne (42000) représentée par son gérant, Monsieur Henri PORTAFAIX, dénommé « l'Occupant » d'autre part,

Numéro de SIRET : 897 460 531 R.C.S Saint-Etienne

Il est convenu ce qui suit :

Par appel à projet en date du 15 octobre 2024, la commune de Saint-Just Saint-Rambert souhaite mettre à disposition d'un porteur de projet, une guinguette située sur les bords de Loire pour permettre au public de bénéficier d'un lieu convivial et attractif.

C'est dans ce cadre que la Commune de Saint-Just Saint-Rambert procède à la passation de la présente convention d'occupation privative du domaine public.

Il est précisé que l'occupation accordée se fera en contrepartie du versement d'une redevance domaniale dont le montant tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation et des investissements que ce dernier s'engage à prendre en charge.

Tel est l'objet de la présente convention.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Occupant est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine public défini aux articles L2121-1 et L2122-1 à 3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, à occuper à titre précaire et révocable le domaine public pour l'exploitation d'une guinguette.

1-1 L'Occupant est autorisé à utiliser les lieux suivants :

Une zone d'une superficie totale de 154 m² (bâti de 33 m² + terrasse de 121 m²) située, sur les bords de Loire rive droite, en vue d'y assurer les aménagements nécessaires pour permettre la tenue d'activités de restauration, de vente de boissons dans le cadre d'une guinguette. Une superficie complémentaire de 36 m² pourra être autorisée pour disposer des tables et des chaises. Cette superficie sera délimitée et devra être respectée.

L'occupant pourra être ouvert lors des « mercredis en fête organisés par la commune » durant les périodes d'été. Il ne sera pas autorisé à exploiter le site le 14 juillet au moment du feu d'artifice et lors de la période d'installation du site.

L'Occupant a visité le site et l'équipement avant la signature de la présente et l'accepte en l'état. Il déclare, à ce titre, parfaitement le connaître et renonce à se prévaloir auprès du Propriétaire de tout recours pour vice caché ou défaut de la chose louée.

1-2 Un plan du site, mentionné au point 1-1 ci-avant, est fourni en annexe n°1 permettant de localiser précisément la zone concernée par la mise à disposition.
Ce plan est signé par les parties et fait partie intégrante de la présente convention.

1-3 La présente convention, non constitutive de droits réels, est consentie en vue de l'occupation du domaine public pour l'exploitation par l'Occupant d'un espace de restauration, de vente de boissons et d'animations festives dans le cadre d'une guinguette.

Article 2 : Régime juridique

La présente convention porte autorisation d'occupation temporaire. A ce titre, il constitue une location d'un terrain faisant partie du domaine public du Propriétaire.

L'Occupant est informé que la présente convention ne pourra constituer de droits réels sur les lieux mis à disposition. De ce fait, l'occupation est acquise à titre personnel, non cessible précaire et révocable. La convention étant conclue « intuitu personae », l'Occupant ne peut céder son droit né de la présente, ni sous-traiter tant à titre gratuit qu'onéreux, tout ou partie de ses droits liés à l'occupation du domaine.

Le régime juridique étant celui de l'occupation du domaine public, l'Occupant ne pourra en aucune façon se prévaloir de la législation commerciale. Est donc exclu expressément le champ d'application des baux professionnels et des baux commerciaux codifiés au code de commerce aux articles L.145-1 et suivants ainsi que les dispositions de la loi n°89-462 modifiée du 6 juillet 1989. Les dispositions de l'article L 2124-32-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques sont toutefois applicables.

La présente occupation ne peut faire l'objet d'une cession de fonds de commerce.

Article 3 : Durée de la convention

La présente convention, une fois signée par les deux parties, prend effet à compter du 1^{er} avril 2025.

Elle est conclue pour une période de 6 mois, soit jusqu'au 30 septembre 2025 inclus.

Elle pourra être renouvelée deux fois, à savoir du 1^{er} avril 2026 au 30 septembre 2026 et du 1^{er} avril 2027 au 30 septembre 2027.

La guinguette devra être ouverte tous les jours au minimum à 11h et devra fermer au plus tard à 21h, le gérant devant organiser son service de façon à respecter cet horaire.

Le loyer sera révisé en fonction de la date définitive d'installation et de fermeture.

L'Occupant est autorisé à procéder à l'aménagement de son établissement 2 semaines avant l'ouverture officielle de la guinguette, de même qu'il devra procéder au démontage et au repliement de ses installations 1 semaine maximum après la fermeture.

Article 4 : Redevance d'occupation

L'Occupant bénéficiant d'une occupation privative du domaine public, la présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance pour 2025 calculée de la manière suivante :

- un loyer de 1 200€ HT par mois, soit 7 200€ HT pour la période de 6 mois allant du 1^{er} avril au 30 septembre 2025. Le montant du loyer pourra être révisé, par voie d'avenant, à chaque reconduction de période,
- à ce loyer s'ajoute un montant correspondant à 3.5% du chiffre d'affaire HT qui sera appelé, à la clôture de la saison, sur la base de la présentation des comptes certifiés.

Une avance de 3 mois de loyers (avril à juin), soit 3 600 € HT pour la première période, devra être versée avant le 1^{er} mars de chaque période.

Article 5 : Règlementation de police et contraintes réglementaires

L'Occupant s'oblige à respecter les lois et règlements applicables à l'activité qu'il est autorisé à exercer.

A ce titre, l'Occupant doit engager les formalités administratives nécessaires afin de pouvoir obtenir les autorisations administratives et licences légales d'exploitation de débit de boissons correspondant à l'activité du lieu. L'Occupant doit en disposer en permanence afin d'en justifier à la première demande. Les copies des licences doivent être affichées à la vue de tous les utilisateurs. La licence imposée est de 3^{ème} catégorie.

L'Occupant veille à ce que les aménagements réalisés par ses soins soient en tous points conformes à la réglementation liée aux services proposés et en accord avec la commune.

A ce titre, il doit se soumettre, pour l'exploitation du site, à l'ensemble des prescriptions administratives pouvant s'y appliquer et obtenir toutes les autorisations ou agréments nécessaires à l'exercice de ses activités et notamment en matière d'urbanisme et de normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ; ainsi qu'en termes d'hygiène et de sécurité.

Seuls sont permis sur la surface mise à disposition, les équipements et installations démontables ou transportables ne présentant aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol et dont l'importance et le coût sont compatibles avec la vocation du domaine et sa durée d'occupation ; c'est-à-dire des installations qui peuvent être retirées sans avoir à être cassées.

L'Occupant se conforme aux instructions et injonctions qui lui sont adressées par le Propriétaire ou ses représentants.

A ce titre, l'Occupant est informé que la circulation et le stationnement de véhicules sur l'aire de détente est interdite ; seul sera autorisé le passage d'un véhicule pour la livraison des produits liés à la guinguette.

La musique diffusée doit être produite en respectant un volume sonore raisonnable et non susceptible de créer un trouble grave pour le voisinage, en accord avec l'arrêté préfectoral relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

L'Occupant doit respecter les obligations horaires prévues par l'activité exercée.

Le mobilier, les enseignes ou les devantures utilisées doivent aussi être en conformité avec les demandes de la commune.

L'occupant ne pourra pas exercer d'activité le jour du 14 juillet pour des raisons de sécurité. Il pourra être ouvert lors des manifestations organisées par la ville à condition d'adapter ses ventes en fonction des ventes réalisées par les associations installées sur le même site.

Article 6 : Obligations du Propriétaire

Le Propriétaire s'engage à :

- Mettre à disposition de l'Occupant la zone d'une superficie de 154 m² située aux bords de Loire rive droite à proximité de la base de Loisirs avec une surface complémentaire de 36 m².
- Informer l'Occupant au préalable de tous travaux qu'il serait amené à réaliser à cet endroit.
- Installer les extincteurs
- Mettre à disposition les poubelles à proximité du site
- Contrôler et assurer le nettoyage de la partie sanitaire en dehors des heures d'ouverture fixées entre 11h et 21h
- Autoriser l'occupant à organiser un concert un samedi par mois de 14h à 17h avec demande préalable une semaine en avance auprès de la Mairie. Un bilan sera établi après chaque concert en vue d'autoriser ou non l'évènement suivant.

Article 7 : Obligations de l'Occupant

L'Occupant s'engage à :

- Respecter les dispositions du Code du travail en vigueur ainsi que toutes réglementations en vigueur s'y référant.
- Assurer l'entretien général et quotidien du site confié y compris l'enlèvement des déchets dus à l'activité. En cas de manquement, le nettoyage sera effectué par le Propriétaire et facturé à l'Occupant.
- Assurer l'entretien des sanitaires durant les heures d'ouverture de 11h à 21h.
- Exercer son activité en prenant en compte la préservation de l'environnement du site, la sécurité des personnes et des biens, le respect des usagers et la tranquillité des riverains.
- Être en mesure d'évacuer, si nécessaire (en cas de risque de crue par exemple), l'ensemble de ses installations en moins de 12h.
- Démontet et retirer du site l'ensemble des installations à la fin de chaque saison (cf. article 3).
- Souffrir, sans indemnité, l'exécution de travaux sur le site par le Propriétaire. En cas de force majeure nécessitant la fermeture du site, l'Occupant est invité à se rapprocher du Propriétaire qui se réserve le droit d'appliquer une remise gracieuse de sa redevance au prorata de la durée de fermeture.
- Réparer ou remédier à toute dégradation volontaire ou non qui serait liée à ses activités. En cas de manquement constaté, le Propriétaire se réserve la possibilité de remettre les lieux en état aux frais de l'Occupant.
- Régler tous les frais (fluides notamment : eau, électricité, assainissement) et taxes

liés à son occupation et plus généralement, tous les impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est assujéti personnellement de manière à ce que le Propriétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

- Régler la redevance d'occupation domaniale définie à l'article 4.
- Ne pas vendre de boissons relevant d'une licence 4 : alcool forts...mais seulement la liste des boissons autorisées dans le cadre d'une licence 3
- Ne pas diffuser de musique en dehors des concerts autorisés par la commune et ne pas installer de matériel de diffusion.

Article 8 : Responsabilité

L'Occupant est responsable de tout dommage causé du fait de son activité, ses installations, son personnel et sa clientèle et supporte les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile susceptible d'être engagée.

A moins qu'il ne soit établi que le dommage a pour fait générateur une faute du Propriétaire, l'Occupant renonce à rechercher la responsabilité du Propriétaire du fait des dommages causés au personnel ou aux biens de l'Occupant.

L'Occupant reste entièrement responsable de tous les objets qui lui appartiennent, pour lesquels une couverture d'assurance doit être souscrite et transmise au Propriétaire. Le Propriétaire ne pourra être tenu pour responsable de vols, de dégradations ou de méfaits commis sur du matériel ne lui appartenant pas.

L'Occupant doit veiller à ce que les effectifs admis, ainsi que l'encadrement, soient conformes aux réglementations en vigueur sans pouvoir rechercher la responsabilité du Propriétaire, ni entreposer des objets ou des produits présentant un danger ou un risque particulier.

L'occupant autorise les services de gendarmerie et de police municipale à procéder au contrôle des zones de cuisine et de stockage pour s'assurer qu'aucune boisson non autorisée n'est détenue.

Un état des lieux sera réalisé à la livraison ainsi qu'à la fin de la saison en présence du Propriétaire et de l'Occupant.

Article 9 : Assurances

L'Occupant s'engage à souscrire, durant la période de mise à disposition, les polices d'assurance nécessaires pour couvrir tous les risques découlant des activités commerciales organisées sur le site mis à disposition, y compris la responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers.

Une copie des contrats doit être délivrée au Propriétaire avant tout début d'exploitation du site.

L'Occupant doit être en capacité de justifier de la souscription de ces contrats et du paiement des primes correspondantes sur simple demande du Propriétaire.

Article 10 : Résiliation et fermeture administrative

En cas de non-respect des engagements de l'Occupant ou de manquement aux lois et règlements en vigueur, le Propriétaire peut procéder à une fermeture administrative allant d'une journée à la résiliation de la convention, après mise en demeure restée sans effet dans le délai imparti et sans préjudice du paiement de la redevance et des dommages et intérêts qui lui seraient dus.

Cette résiliation peut aussi intervenir en cas de liquidation judiciaire de l'Occupant ou de cessation de son activité.

Aussi, le Propriétaire peut, à tout moment, mettre fin à la présente convention avant son terme normal, pour des motifs d'intérêt général. La décision, dûment motivée, ne prend effet qu'après un préavis minimum d'un (1) mois à compter de la date de sa notification par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Occupant.

Dans le cas où il aurait été décidé de cesser définitivement l'exploitation des installations avant l'expiration de la présente convention, l'Occupant pourra résilier celle-ci sous réserve d'un préavis d'un (1) mois. La notification interviendra par lettre recommandée avec accusé de réception.

En dehors des conditions susvisées, la convention pourra être résiliée sous un délai de 48h si des troubles à l'ordre public sont notés de manière répétitive.

Article 11 : Avenant

Toute modification de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

Article 12 : Contentieux

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

En cas d'échec de voies amiables de résolution, tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de cette convention devra être porté devant le Tribunal administratif de Lyon.

Fait à Saint-Just Saint-Rambert, le

En deux exemplaires originaux

Pour la Société
Le Gérant

Le Maire de Saint-Just Saint-Rambert

Henri PORTAFAIX

Olivier JOLY

