CONVENTION DE MISE À DISPOSITION DE LOCAUX
RESTAURANT SUR LE SITE DE L'ARCHIPEL A CAHORS

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) et notamment ses articles L.2121-1 et suivants et R.2122-1 et suivants ;

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

D'UNE PART ;

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND CAHORS,
Dont le siège administratif est situé à l'Hôtel administratif Wilson, 72 rue du Président Wilson, BP80281, 46005 CAHORS,
Représentée par son Président, Monsieur Jean-Luc MARX, agissant en vertu de la décision du Président n°XXX
N° SIRET : 200 023 737 00014

Ci-après nommé « le PROPRIETAIRE »

ET :
D'AUTRE PART,

NOM
Ayant son siège : (Adresse)
Représenté par Président, Monsieur/Madame,
SIRET N° : XXX

Ci-après nommé « l'OCCUPANT »

PREAMBULE :

Incorporé au Complexe eau et loisirs de l'Archipel, service public communautaire, le restaurant de l'Archipel faisant l'objet de la présente convention est un bien domanial public de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors. A ce titre, l'autorisation est consentie au titre des occupations du domaine public, précaires et privatives. A cet égard, l'occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir sur la dépendance publique occupée de droits autres que ceux présentement consentis.

Sélectionné au terme d'un appel à candidatures, l'occupant s'engage à réaliser le projet de restauration présenté dans son dossier de candidature et lors de la négociation.

La présente convention peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois à compter de sa notification et/ou de sa publication. Le Tribunal Administratif pourra être saisi par courrier (68 Rue Raymond IV - BP 7007 - 31068 Toulouse Cedex 07) ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : http://www.telerecours.fr

L'occupant s'engage à respecter en toutes circonstances les lois et règlements relatifs à l'occupation des lieux et à l'activité qu'il exerce.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le PROPRIETAIRE met à disposition les biens immobiliers ci-après désignés, Restaurant et buvette situé Chemin Ludo Rollès, Ile Cabessut 46000 CAHORS, au complexe eau et loisir de l'Archipel.

Article 1 - Désignation des locaux

Les locaux mis à disposition portent sur une surface totale de 248 m2 se décomposant comme suit :

- Une salle de restauration au rez-de-chaussée : 67 m²,
- Une salle de restauration : 61 m²,
- Une cuisine : 35 m²,
- Un local plonge : 5 m²,
- Un local réserve : 14 m²,
- Un local poubelles : 3 m²,
- Des sanitaires : 8 m²,
- Un bar et une terrasse couverte : 47 m²,
- Une réserve bar : 8 m².

La partie d'occupation représente une superficie totale de **248 m²** occupée.

Article 2 - Destination des locaux

Les locaux, objets de la présente convention, sont exclusivement destinés à l'usage de l'accueil du public.

L'OCCUPANT déclare que les locaux sont adaptés aux activités qu'il entend y exercer à savoir liées à l'activité principale de restauration telles que buvette, snack, boutique, sous réserve du respect de la législation en vigueur et de la proximité de l'hébergement fluvial.

L'OCCUPANT est autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités connexes ou complémentaires après l'avoir expressément demandé au PROPRIETAIRE et avoir obtenu son autorisation écrite et à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des lieux loués.

L'OCCUPANT s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux mis à disposition.

GRAND CAHORS - 72, RUE DU PRÉSIDENT WILSON
BP 80281 - 46005 CAHORS - CEDEX 9
TÉL 05 65 20 89 00 . FAX 05 65 20 89 01
www.cahorsagglo.fr

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le PROPRIETAIRE ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.
Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations préalablement agréées par le PROPRIETAIRE nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du PROPRIETAIRE de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Article 3 – Durée et renouvellement

La présente convention est conclue pour une durée de trois saisons (2024-2026) , à compter de sa date de signature. Elle pourra être renouvelée selon l'accord exprès des parties pour une durée égale à la période initiale.

Au terme de la dernière période estivale (en 2026), un nouvel appel à candidature sera lancé par la Communauté d'agglomération du Grand Cahors.

Elle pourra être résiliée par lettre recommandée avec avis de réception (LR-AR) notifiée par l'une des parties à l'autre moyennant un préavis de 3 mois.

Le PROPRIETAIRE se réserve également le droit de résilier la convention, pour motif d'intérêt général, par préavis de 2 mois notifié à l'OCCUPANT par LR-AR.

En cas de non-respect de l'application des articles ci-énumérés, le PROPRIETAIRE se réserve le droit de résilier la convention par préavis de 1 mois notifié à l'OCCUPANT par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 4 - État des locaux

L'OCCUPANT prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance, celui-ci déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités à sa convenance.

OU

S'agissant d'un renouvellement de convention, L'OCCUPANT prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de la signature de la convention, celui-ci déclarant bien les connaître pour les avoir en usage depuis XXX.

L'OCCUPANT devra tenir les lieux ainsi pendant toute la durée de la mise à disposition et les rendre en bon état à l'expiration de la convention.

L'OCCUPANT devra périodiquement faire nettoyer et entretenir à ses frais les locaux occupés ; et le matériel existant.

GRAND CAHORS - 72, RUE DU PRÉSIDENT WILSON
BP 80281 - 46005 CAHORS - CEDEX 9
TÉL 05 65 20 89 00 . FAX 05 65 20 89 01
www.cahorsagglo.fr

Article 5 - Etat des lieux d'entrée

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre les parties.

Lors de cet état des lieux, il sera procédé à la relève des compteurs référencés ci-dessous :

- Réseau de chaleur urbain - PDL :
- Eau – PDL :
- Électricité – PDL :
- Gaz : PDL :

Le PROPRIETAIE mettra à disposition de L'OCCUPANT XXX jeux de clefs pour accéder au logement.

Toute demande de nouvelle clé en cas de perte, vol ou détérioration, ou bien accès supplémentaire sera facturée à l'OCCUPANT au tarif en vigueur, soit 100€.

Article 6 – Redevance, charges et impôt

Redevance :

L'occupant s'engage à verser la somme forfaitaire de **5 414,48 euros HT (montant minimum)** pour la saison 2024, payable dès réception du titre de recettes et avant la remise des clés du bâtiment.
Le montant de la redevance est révisable annuellement au 1er janvier selon le dernier indice ILAT connu.
Possibilité de paiement échelonné : à préciser dans la candidature

Un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer ou un 1/12éme de la valeur du local, sera à verser en début de location, soit XXX €.

Charges :

L'OCCUPANT doit justifier lors de son entrée dans le local la prise à charge directe des compteurs par une attestation du fournisseur.

Impôts :

Les impôts ou taxes qui sont liés à l'occupation des locaux seront pris en charge par l'OCCUPANT (ex : TEOM…).

Article 7 – Modalités de paiement

Les redevances et charges seront payées à réception des titres de recettes qui valent « quittance ». Les charges seront transmises au fur et à mesure, et à défaut une fois par an.

Il est possible de mettre en place un prélèvement SEPA en complétant l'annexe jointe.

GRAND CAHORS - 72, RUE DU PRÉSIDENT WILSON
BP 80281 - 46005 CAHORS - CEDEX 9
TÉL 05 65 20 89 00 . FAX 05 65 20 89 01
www.cahorsagglo.fr

Article 8 – Obligations du PROPRIETAIRE

Le PROPRIETAIRE s'engage à assurer à l'occupant la jouissance paisible du local ainsi que son bon état de fonctionnement.

Article 9 – Obligations générales de la mise à disposition

La présente mise à disposition est consentie et acceptée aux conditions ordinaires et de droit conformément au CG3P (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) susvisé, les parties devant se conformer aux lois et usages en vigueur en la matière.

La présente mise à disposition est consentie aux charges et conditions générales que l'OCCUPANT accepte expressément, à savoir :

- Exercer personnellement et de façon continue son activité dans les locaux mis à disposition et suivant la destination ci-dessus prévue ;
- Veiller à ce que l'activité exercée dans les lieux ne trouble, en aucune façon, la tranquillité et la jouissance des autres usagers du site ;
- Faire son affaire personnelle, sans que la responsabilité du PROPRIETAIRE puisse être inquiétée ou recherchée, de toutes réclamations ou contestations émanant d'intéressés, d'usagers ou de tiers et concernant son activité ;
- Se conformer aux lois et règlement en vigueur, notamment en ce qui concerne, l'ordre public (sécurité, salubrité, tranquillité publiques), l'hygiène et le travail ;
- De responsabiliser à l'optimisation énergétique (éteindre la lumière, la climatisation, le chauffage quand les bureaux ou la salle sont inoccupés)
- Se conformer, pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives et s'abstenir d'exercer dans les locaux toute activité soumise à autorisation administrative avant d'avoir obtenu cette dernière ;
- Faire son affaire personnelle de tous troubles de jouissance dont il pourrait être victime de la part des autres occupants de l'immeuble, des intéressés, des usagers ou des tiers ; il devra exercer contre eux toutes actions utiles, sans recours possible contre le PROPRIETAIRE ;
- Supporter, sans recours, tous dégâts causés aux locaux en cas de troubles de jouissance.

Article 10 – Entretien et réparation des locaux

Les parties conviennent que les frais d'entretien, de maintenance et de réparation des locaux s'exécuteront selon les modalités ci-dessous décrites.

L'OCCUPANT prendra à sa charge tous travaux relatifs à l'entretien et aux réparations courantes des éléments qui composent son espace (plomberie, électricité, serrurerie, informatique, téléphonie, etc.). Ces travaux pourront dans les faits être effectués par les services de la CAGC mais seront alors refacturés directement et semestriellement.

GRAND CAHORS - 72, RUE DU PRÉSIDENT WILSON
BP 80281 - 46005 CAHORS - CEDEX 9
TÉL 05 65 20 89 00 . FAX 05 65 20 89 01
www.cahorsagglo.fr

L'OCCUPANT est tenu d'exécuter toutes réparations locatives et d'assurer l'entretien des équipements relatifs à son activité notamment les filtres des hottes, le matériel de cuisine, le séparateur de graisses, l'entretien de la chaudière et le ramonage du conduit de fumées.
En cas de retard imputable à l'OCCUPANT pour l'exécution de ses obligations, le PROPRIETAIRE pourra faire réaliser les réparations aux frais, risques et périls de l'OCCUPANT, après mise en demeure restée sans effet. LE PROPRIETAIRE fera réaliser par son prestataire la révision des extincteurs, ainsi que la réalisation des contrôles périodiques obligatoires dont le coût sera refacturé lors de la dernière redevance.

L'OCCUPANT ne pourra prétendre à aucune réduction de la redevance, indemnité ou autre droit dans le cas de réparations ou travaux divers réalisés par LE PROPRIETAIRE quelle qu'en soit la durée.
LE PROPRIETAIRE s'engage cependant à les exécuter avec diligence et en concertation avec l'OCCUPANT, sauf urgence.

Aucun dépôt de matériels, marchandises ou objets ne pourra être effectué en dehors des locaux. L'OCCUPANT a la responsabilité d'entretenir les abords des lieux qui devront toujours être d'une propreté irréprochable.

L'OCCUPANT maintiendra les locaux mis à sa disposition en bon état d'entretien aux fins de les restituer tels qu'il les a reçus, au vu de l'état des lieux contradictoire entrant. Pour ce faire, un état des lieux contradictoire sera dressé entre les représentants des parties à la sortie des lieux par l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT ne supportera pas les grosses réparations, telles que définies par l'article 606 du code civil, celles-ci restant à la charge du PROPRIETAIRE.

Article 11 – Pertes d'exploitation liées à la fermeture de la piscine

Dans le cas où la piscine serait amenée à être fermée quel qu'en soit le motif ou la cause (problème technique, aléas climatiques…), la perte d'exploitation de l'occupant pourra faire l'objet d'une compensation financière qui prendra la forme d'une réduction de son loyer.
Le montant sera fonction du préjudice constaté entre les parties et devra faire l'objet d'une délibération.

Article 12 – Procédures d'intervention, répartition et modalités d'intervention

La répartition de la responsabilité des interventions d'entretien se fera selon la répartition réglementaire propriétaire - locataire cf. décret N°87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

Toute demande et procédure d'intervention, pour de grosses réparations, une urgence ou un dysfonctionnement est à faire auprès :

GRAND CAHORS - 72, RUE DU PRÉSIDENT WILSON
BP 80281 - 46005 CAHORS - CEDEX 9
TÉL 05 65 20 89 00 . FAX 05 65 20 89 01
www.cahorsagglo.fr

- Du service proximité : 0 800 46 00 00 ou serviceproximite@mairie-cahors.fr du lundi au vendredi aux horaires d'ouverture suivants 8h00-12h00 et 13h15-17h30,
- De l'astreinte générale : 06.73.84.95.10 en dehors des horaires précédents

L'OCCUPANT devra prévenir le PROPRIETAIRE de tous dommages ou dégradations causés à l'équipement et qui rendraient nécessaires des travaux relevant du PROPRIETAIRE. Faute de quoi elle serait considérée comme responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Aucun changement dans la disposition des lieux, construction, démolition, nouvelle ouverture pratiquée dans les murs, planchers ou plafonds, aucuns travaux d'amélioration, d'embellissement touchant le gros œuvre, ou l'aspect extérieur de l'équipement ne pourront être effectués sans l'autorisation préalable et écrite du PROPRIETAIRE.

Toute programmation de travaux devra se dérouler après concertation entre le PROPRIETAIRE et l'OCCUPANT, et être programmée en fonction de l'activité du lieu.
L'OCCUPANT veillera à faciliter ces travaux, notamment en déposant à ses frais les éléments mobiliers et de décors qu'il aurait pu installer et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation de dysfonctionnement du bâtiment et de ses équipements.

Toute demande de travaux sera formulée par écrit par l'OCCUPANT auprès du PROPRIETAIRE qui les orientera au sein de ses services en fonction des compétences techniques à mettre en œuvre pour y répondre.
Les demandes devront être formulées dans les délais normaux rendant l'exécution possible.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la responsabilité de l'OCCUPANT et la surveillance du PROPRIETAIRE ou de son conseil.

Tous embellissements, améliorations et installations faites par L'OCCUPANT dans les lieux mis à disposition resteront à la fin de la présente convention la propriété du PROPRIETAIRE sans indemnité de sa part, cette dernière se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT facilitera l'accès au PROPRIETAIRE pour faire visiter par ses services techniques les installations mis à disposition aux fins de s'assurer du bon entretien de celles-ci et de la bonne exécution des contrats de maintenance et d'entretiens qui sont de sa responsabilité.
L'OCCUPANT et le PROPRIETAIRE pourront se concerter régulièrement sur le suivi de l'équipement au cours de réunions annuelles convoquées à la diligence de l'une ou l'autre des parties.

Article 13 – Licence IV

La Communauté d'agglomération du Grand Cahors met à disposition de l'occupant la licence IV dont elle est propriétaire dans le cadre de l'exploitation uniquement du Restaurant de l'Archipel pour la durée de la présente convention.

GRAND CAHORS - 72, RUE DU PRÉSIDENT WILSON
BP 80281 - 46005 CAHORS - CEDEX 9
TÉL 05 65 20 89 00 . FAX 05 65 20 89 01
www.cahorsagglo.fr

L'OCCUPANT déclare avoir obtenu le permis d'exploitation afin d'exploiter la licence IV mise à sa disposition par le PROPRIETAIRE conformément à l'article L.3332-1-1 du Code de la santé publique. Il s'engage également à respecter la législation et la réglementation relatives à la vente d'alcool.

Au terme de la durée de la convention, la licence IV sera reprise par la Communauté d'agglomération.

Article 14 – La sécurité et incendie de locaux et d'installations

L'OCCUPANT s'engage à respecter la réglementation des Établissements Recevant du Public. Il doit donc se conformer aux règlements de sécurité contre incendie relatif à l'ERP considéré et à l'obligation, en particulier, de procéder à des formations sur la conduite à tenir en cas d'incendie (déclenchement de l'alarme incendie, alerte des secours, évacuation du publics).

L'OCCUPANT s'assure donc que la personne responsable du restaurant de l'Archipel et prenant possession des locaux en autonomie :

- Dispose à tout moment et en toute circonstance de ses propres moyens de d'alerte des secours (téléphone portable fonctionnel en particulier) ;
- Est régulièrement formée à la sécurité incendie et sait agir en cas d'incendie ou de nécessité d'évacuer le public.

Article 15 – Assurances

L'OCCUPANT sera tenu de contracter auprès d'une Compagnie d'assurances une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux couvrant le mobilier, le matériel, les risques locatifs, les recours des intéressés, des usagers et des tiers.

L'OCCUPANT garantira également les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle et son occupation des lieux. Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc. ...).
Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des intéressés, des usagers et des tiers en général.

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux meublés mis à sa disposition, ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit.

Les polices d'assurance de l'OCCUPANT devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective de l'OCCUPANT dans les lieux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée de la mise à disposition et jusqu'au départ effectif de l'OCCUPANT, quand bien même il occuperait les locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

GRAND CAHORS - 72, RUE DU PRÉSIDENT WILSON
BP 80281 - 46005 CAHORS - CEDEX 9
TÉL 05 65 20 89 00 . FAX 05 65 20 89 01
www.cahorsagglo.fr

L'OCCUPANT devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance et chaque année :

- Par courrier à l'adresse suivante :
  - Communauté d'Agglomération du Grand Cahors -
    Direction des affaires juridiques
    72, rue Président Wilson
    46000 CAHORS
- Par mail à l'adresse suivante :
  - servicejuridique@grandcahors.fr

En cas de défaut d'assurance de L'OCCUPANT, le contrat sera résilié de plein droit après une demande de régularisation infructueuse dans un délai de 1 mois, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où les activités ou bien les marchandises entreposées dans les locaux entraîneraient par leur nature, pour le PROPRIETAIRE, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par l'OCCUPANT.

Article 16 – Cession - Sous-location

La présente convention étant consentie intuitu personae et en considération des objectifs décrits ci-dessus, toute cession des droits en résultant est strictement interdite.

De même, le PROPRIETAIRE interdit strictement à l'OCCUPANT de sous-louer tout ou partie des locaux objets de la présente convention et, plus généralement, d'en conférer la jouissance totale ou partielle à un tiers, par quelque modalité juridique que ce soit.

Article 17 – Restitution des lieux

L'état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les parties lorsque la présente convention prendra fin.
A cette occasion, l'OCCUPANT sortant restituera les XX jeux de clés au PROPRIETAIRE et il sera procédé à la relève des différents compteurs.

L'OCCUPANT devra rendre en bon état les locaux ainsi que le matériel mis à disposition et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.
A cet effet, l'état des lieux de sortie portera mention du relevé des réparations à effectuer et incombant à l'OCCUPANT.

GRAND CAHORS - 72, RUE DU PRÉSIDENT WILSON
BP 80281 - 46005 CAHORS - CEDEX 9
TÉL 05 65 20 89 00 . FAX 05 65 20 89 01
www.cahorsagglo.fr

<u>Article 18</u> – Règlement amiable et litiges

En cas de litige, les parties mettront tout en œuvre afin de régler à l'amiable le litige.

A défaut de règlement amiable, les parties pourront former un recours devant le Tribunal administratif de Toulouse.

<u>Article 19</u> – Annexes

Sont annexés à la présente convention, les documents suivants :

- Annexe 1 : Plan du local
- Annexe 2 : Etat des lieux d'entrée
- Annexe 3 : Mandat de prélèvement SEPA

Fait en 3 originaux, à Cahors, le …….

Le Président du Grand Cahors	**Fonction**
Jean-Luc MARX	**NOM du représentant OCCUPANT**

La présente convention peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois à compter de sa notification et/ou de sa publication. Le Tribunal Administratif pourra être saisi par courrier (68 Rue Raymond IV - BP 7007 - 31068 Toulouse Cedex 07) ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : http://www.telerecours.fr

ANNEXE 1 - PLAN OU REPARTITION DES SURFACES

La présente convention peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois à compter de sa notification et/ou de sa publication. Le Tribunal Administratif pourra être saisi par courrier (68 Rue Raymond IV - BP 7007 - 31068 Toulouse Cedex 07) ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : http://www.telerecours.fr

GRAND CAHORS - 72, RUE DU PRÉSIDENT WILSON
BP 80281 - 46005 CAHORS - CEDEX 9
TÉL 05 65 20 89 00 . FAX 05 65 20 89 01
www.cahorsagglo.fr

ANNEXE 2 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE

La présente convention peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois à compter de sa notification et/ou de sa publication. Le Tribunal Administratif pourra être saisi par courrier (68 Rue Raymond IV - BP 7007 - 31068 Toulouse Cedex 07) ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : http://www.telerecours.fr

GRAND CAHORS - 72, RUE DU PRÉSIDENT WILSON
BP 80281 - 46005 CAHORS - CEDEX 9
TÉL 05 65 20 89 00 . FAX 05 65 20 89 01
www.cahorsagglo.fr

ANNEXE 3 – MANDAT DE PRELEVEMENT SEPA

La présente convention peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de
Les info r (68 Rue Raymond IV - BP
/www.telerecours.fr

GRAND CAHORS - 72, RUE DU PRESIDENT WILSON
BP 80281 - 46005 CAHORS - CEDEX 9
TÉL 05 65 20 89 00 . FAX 05 65 20 89 01
www.cahorsagglo.fr