

MAIRIE DE MONTPELLIER

**Pôle Proximité et Espaces
Publics (PEP's)**

Service Ressources Humaines,
financières et partenariat

***CONVENTION D'OCCUPATION DU
DOMAINE PUBLIC
MISE A DISPOSITION D'UN BAR
RESTAURANT A L'USAGE DE
RESTAURATION SUR PLACE AU THEATRE
JEAN VILAR***

ENTRE

- La Ville de Montpellier, domiciliée en Mairie de Montpellier, 1 place George Frêche - 34267 MONTPELLIER CEDEX 2 représentée par Monsieur Michaël DELAFOSSE, son Maire, agissant en cette qualité en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2020 désignée par les termes « La Ville » ou « l'Administration municipale »,

d'une part,

ET

- , désigné par les termes « l'occupant »

d'autre part.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

PREAMBULE

Le théâtre Jean Vilar souhaite donner la possibilité à ses usagers de se restaurer et de consommer au bar, avant et après les représentations des spectacles en soirée, tout au long de sa saison.

L'établissement inscrit son projet dans la dynamique large de la Ville en matière environnementale et sociétale. La qualité des repas, l'hygiène, la satisfaction des clients seront déterminant dans l'attribution et la reconduction de la convention d'occupation du domaine public.

ARTICLE 1 - Objet

Par la présente convention, la Ville de Montpellier autorise l'occupant, qui accepte, à occuper et exploiter les biens immobiliers et mobiliers désignés ci-après, propriété de la Ville de Montpellier :

- I. Un local à l'usage de bar et restauration, situé en sous-sol du Théâtre Jean-Vilar au 155 rue de Bologne, 34 080 Montpellier.
- II. L'espace de restauration est composée de :
 - un bar équipé d'environ 10 m² avec 3 frigo top avec système de fermeture, un lave-verre de marque Electrolux, un comptoir de 3 m linéaire, un système de sonorisation
 - Une salle de 150 m², 16 tables, 62 chaises, 15 tabourets hauts, 6 manges-debout, 2 fauteuils et 2 tables basses.
 - une réserve de 3m²
 - une cuisine aménagée de 16m²
- III. Une licence de débit de boissons de 3^{ème} catégorie, propriété de la Ville, est attachée à la présente convention pour exploitation de l'établissement.

Ces locaux ne sont pas à l'usage exclusif de l'occupant. Un règlement intérieur définit les modalités pratiques de partage des locaux et du matériel.

ARTICLE 2 - Régime

Le régime étant celui de l'occupation du domaine public, l'occupant ne pourra en aucune façon se prévaloir de la législation commerciale.

L'occupant ne peut, sans autorisation préalable spéciale et écrite de la Ville de Montpellier, interrompre son exploitation même partiellement, ni céder ou sous-traiter tant à titre gratuit qu'onéreux tout ou partie de ses droits à l'exploitation de son établissement.

La jouissance du local commercial est obtenue à titre personnel, non cessible et révocable. L'occupant dispose d'un délai de six mois à compter de la signature de la convention pour transmettre à la Ville de Montpellier les statuts de l'établissement gérant le local. La Ville de Montpellier sera informée dans les plus brefs délais de tout changement intervenant sur les statuts de l'établissement.

ARTICLE 3 – Durée

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de la signature des deux parties.

À l'issue de ces trois années, la mise à disposition fera l'objet d'une nouvelle procédure de mise en concurrence conformément à l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017.

En aucun cas, la Ville de Montpellier n'a l'obligation de reloger l'occupant à l'échéance de la convention.

ARTICLE 4 – Conditions d'exploitation

4.1- Etat des lieux, début d'activité

L'occupant prendra possession des locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée dans les lieux, sans pouvoir exiger de la Ville de Montpellier aucune remise en état ni réparation, ni aucun travaux, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre la Ville de Montpellier pour vices de construction, dégradation, insalubrité, humidité, infiltration et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, et ce, sous réserve de l'état des lieux contradictoire qui sera établi lors de la prise de possession.

L'occupant pourra effectuer les aménagements, les acquisitions et l'installation du matériel complémentaire qu'il jugerait nécessaire à son exploitation et à ses frais. Le mobilier sera soumis à l'approbation de la Ville.

Une liste du matériel sera mise à la disposition de l'occupant. Il sera ainsi recensé lors de l'état des lieux d'entrée dans les locaux et annexée à la convention.

Un état des lieux d'entrée et de sortie sera annexé à la présente convention.

4.2- Affectation des locaux

Les espaces, objets des présentes sont destinés à l'exercice d'activités de restauration et de débit de boissons distinctes. Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès de la Ville de Montpellier.

L'occupant déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans le local, étant précisé qu'il est considéré faisant partie du domaine public et qu'il se trouve dans un établissement recevant du public. Le local sera donc obligatoirement soumis aux mêmes règles de sécurité et de contrôle que l'ensemble immobilier dans lequel il est inclus ainsi qu'aux dispositions réglementant les débits de boissons dans les établissements recevant du public.

4.3- Promotion et image de la Ville

Le Bar-Restaurant du théâtre Jean Vilar, par son accueil, sa configuration et ses prestations, participe à la promotion et à l'image culturelle de la ville de Montpellier.

La signalétique sera soumise à l'avis préalable de la Ville de Montpellier et devra, notamment, respecter les éléments contenus dans la charte esthétique du Théâtre Jean-Vilar.

4.4- Offre de restauration et responsabilité sociétale et environnementale

L'occupant privilégiera une cuisine réalisée à partir de produits frais et de saison, optant pour les productions issues de l'agriculture biologique locale et les circuits courts. Il s'engage à tenir compte de la diversité des goûts des clients en variant l'éventail de son offre.

L'occupant veillera à minimiser ses déchets au maximum et à mettre en place des actions permettant la lutte contre le gaspillage alimentaire. Notamment d'appliquer le tri conformément au Code de l'environnement

Pour l'offre de vente à emporter, aucun emballage ou couvert en plastique ne sera proposé par l'occupant, l'utilisation d'emballages et de couverts (gobelets, pailles, etc.) en carton ou autres matériaux recyclables étant à privilégier.

4.5- Personnel

L'occupant fera son affaire de l'embauche du personnel, conformément aux prescriptions du Code du travail. Il reste seul responsable de la bonne tenue et de la discipline de son personnel.

En cas de résiliation de la présente convention ou de non renouvellement de celle-ci au terme de son expiration, la Ville de Montpellier n'aura aucune obligation d'engager le personnel de l'occupant.

4.6- Obligation de correction et de conduite

L'occupant accepte d'observer un devoir de réserve dans son activité.

4.7- Utilisation des locaux

L'occupant devra user des lieux en bon administrateur, et respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité, de façon que la Ville de Montpellier ne puisse en aucune manière être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions de l'administration, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité.

L'espace du Bar-Restaurant sert également à différents projets « *La Petite scène* » développé par le Théâtre dans le cadre de son action culturelle sur le territoire. Il s'agit d'espace et de mobilier commun. Le bar/restaurant est mis à disposition du prestataire uniquement pour les soirs de représentations listées dans un calendrier fourni en début de saison par le Théâtre. Il n'y a pas d'usage exclusif des locaux par l'occupant.

4.8- Petits travaux d'aménagements

L'occupant ne pourra faire dans les locaux mis à disposition aucun changement de distribution, aucune démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, sans le consentement préalable et par écrit de la Ville.

L'occupant pourra effectuer dans les lieux mis à disposition, sous réserve de l'accord préalable et écrit du propriétaire, des petits travaux d'aménagement, notamment de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Il répond des dégradations de l'ensemble des équipements et mobiliers provenant d'abus de jouissance et du fait de la clientèle.

4.9- Changement de distribution

Tout changement de distribution, travaux entraînant une modification du gros œuvre, percements de murs, de poutres ou de plancher sont interdits sauf autorisation préalable et écrite de la part de la Ville de Montpellier et sous contrôle d'un maître d'œuvre agréé par celle-ci.

4.10- Contributions – Impôts

L'occupant acquittera sans aucun recours possible contre la Ville de Montpellier, les impôts et taxes de toute nature, afférents à l'exploitation de l'établissement.

Il satisfera à toutes les charges et conditions édictées dans le document d'urbanisme réglementant le secteur où est identifié le local mis à disposition et dont il déclare avoir parfaite connaissance.

4.11- Interruption dans les services

L'occupant déclare renoncer à tout recours en dommages et intérêts contre la Ville de Montpellier en cas d'interruption dans la fourniture des prestations liées au local (chauffage, etc) par ce dernier, la Ville de Montpellier faisant son affaire de rétablir le service.

4.12- Obligations d'intérêt général

4.12.1- Respect des règles en matière de sécurité et d'hygiène

Il appartiendra à l'occupant de se conformer strictement aux prescriptions de toute réglementation, notamment les règlements sanitaires et de veiller au respect des règles de sécurité, d'hygiène, de salubrité, d'extinction des lumières et mise sous alarme des locaux du Théâtre Jean Vilar.

Il devra limiter les nuisances sonores et éventuellement olfactives engendrées par son activité. En ce qui concerne plus particulièrement son activité, l'occupant devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

L'occupant ne pourra, sans l'accord du propriétaire, rien déposer, matériels, marchandises ou objets quelconques, et toujours laisser libre d'accès et de passage aux véhicules d'intervention. Il ne devra être emmagasiné ni entreposé dans quelque partie que ce soit des lieux mis à disposition aucun objet,

marchandise ou matière dangereuse à quelque titre que ce soit et plus particulièrement, tous objets, marchandises ou matière dangereuse inflammables.

L'occupant s'engage également à assurer la fermeture des diverses portes du Bar-Restaurant du Théâtre Jean Vilar à la fin de chaque occupation.

4.12.2- Maintien de la propreté

Les lieux mis à disposition devront toujours présenter une apparence d'ordre, de propreté et de bonne tenue et l'accueil de la clientèle devra s'effectuer dans des conditions satisfaisantes.

L'occupant nettoie la cuisine et la réserve (lavage, enlèvement des graisses, des tâches...).

La Ville se charge de nettoyer le sol de la salle de restauration, les escaliers donnant accès au bar-restaurant, le dégagement donnant sur le parc par l'issue de secours (accès des personnes en situation de handicap), les tables, les chaises, l'espace du bar.

L'occupant procède au tri des déchets. Le théâtre s'occupe de l'évacuation des déchets.

Aucun dépôt de matériel, marchandises ou objets quelconques ne pourra être établi en dehors du local sans l'accord de la Ville de Montpellier.

L'occupant devra se conformer aux instructions du service compétent relatives aux modalités de collecte des déchets

4.13- Garantie de l'exploitation

4.13.1- Les horaires d'exploitation

A titre indicatif, une saison débute en septembre pour se terminer au plus tard en juin. Les portes du théâtre donnant accès à la billetterie et au Bar-Restaurant ouvrent une heure avant la représentation. L'accès en salle de spectacle est autorisé en moyenne $\frac{1}{4}$ d'heure avant la représentation. La majorité des spectacles débute à 20h ; bien que variable, la durée moyenne est de 1h30.

Le nombre de représentations en soirée par saison dépendra de la programmation artistique établie selon le projet culturel et les moyens du théâtre, il se situe en moyenne autour de 40 à l'heure actuelle. Le Bar-Restaurant est ouvert au public une heure avant et une heure après la représentation en salle.

4.13.2- Publicité des prix et des tarifs

L'occupant sera tenu de se conformer aux lois et décrets relatifs à l'affichage de prix et à l'étiquetage des denrées et marchandises. Le tarif des repas et consommations sera constamment affiché, de manière apparente, et les tarifs seront à la disposition de la clientèle.

4.13.3- Livraison et stationnement

Le stationnement de tout véhicule motorisé est interdit dans le parc. Les chargements et les déchargements se font par une issue de secours accessible par le parc Sophie Desmarets, en passant par la rue de Tipasa. À la fin des manutentions, les véhicules peuvent se garer dans l'espace fermé de la cour qui jouxte le théâtre. Une clé du portail donnant accès au parc et un badge donnant accès à la cour sont fournies.

ARTICLE 5- Conditions financières

L'autorisation d'exploitation est consentie moyennant le paiement d'une redevance annuelle dont le paiement est fixé à 1 289,60 €. La redevance est mensuelle et exigible avant le 5 de chaque mois sur la période de septembre à juin de chaque année.

A cet égard, l'occupant devra tenir un compte d'exploitation relatant la totalité des mouvements complexes afférents à l'activité objet des présentes. L'occupant sera tenu de communiquer ce compte à la Ville à toute réquisition de celle-ci.

ARTICLE 6 – Responsabilités - Assurances

L'occupant devra souscrire les polices d'assurance auprès de compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, couvrant tous les dommages pouvant résulter des activités exercées au cours de l'utilisation des biens objets de la convention.

L'occupant s'engage à être notamment couvert par les assurances suivantes :

- les risques locatifs liés à la mise à disposition des bâtiments objet de la présente convention ;
- ses propres responsabilités, pour les dommages causés aux tiers, liées à l'exercice de ses activités dans les locaux mis à disposition ;

Aucune clause de renonciation à recours n'est applicable entre la collectivité, l'occupant et les compagnies d'assurance.

Dans le cas où l'activité exercée par l'occupant dans les bâtiments objet de la présente convention, entraîne pour la collectivité propriétaire et/ou les autres occupants des bâtiments concernés, des surprimes ou cotisations supplémentaires, celles-ci seraient, après justification, à la charge de l'occupant.

L'occupant devra produire, 15 jours avant la date de prise d'occupation des locaux, à la collectivité, une attestation de sa compagnie d'assurance sanctionnant ces dispositions.

Il devra justifier chaque année et à chaque demande de la Ville de Montpellier, de l'existence des polices d'assurance et du règlement des primes correspondantes. L'occupant devra remettre à la Ville de Montpellier copie de sa police d'assurance en cours, y compris celle des avenants éventuels, et de l'attestation qui lui sera délivrée par son assureur.

L'occupant devra signaler immédiatement à la Ville de Montpellier tout sinistre dans un délai de 48h.

ARTICLE 7 - Changement de statut juridique de l'occupant

Toute modification du statut juridique de l'occupant et notamment des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.) devra être signifiée au propriétaire dans le mois de la modification.

Toute modification par l'occupant de ses statuts, buts ou activités dans un esprit contraire à celui de la présente convention entraînerait, sous réserve des dispositions de l'article 8.2, la résiliation du fait de la Ville de Montpellier.

ARTICLE 8 - Fin de la Convention

8.1 - Obligation de l'occupant à la fin de la convention

Au terme normal de la convention, l'occupant devra avoir évacué les lieux et les laisser en bon état. La Ville de Montpellier aura la faculté au cas par cas, d'opter soit pour le maintien dans les lieux des matériels et mobiliers mis en place par l'occupant, soit pour leur suppression.

Si la Ville de Montpellier opte pour le maintien en place des matériels et mobiliers, elle remboursera à l'occupant, ou obligera le ou les nouveaux occupants, à lui rembourser, les dépenses exposées pour l'achat et la mise en place de ces matériels et mobiliers, « valeur à dire d'expert » ou rachat à l'amiable sur justificatifs fournis par l'occupant.

Si la Ville de Montpellier opte pour la suppression des matériels et mobiliers, et à défaut pour l'occupant d'en assurer l'enlèvement, il y sera procédé aux frais, risques et périls dudit occupant.

8.2 - Résiliation de la convention

a) du fait de l'occupant

La résiliation ne pourra être prononcée que si elle est justifiée par des circonstances graves ou exceptionnelles de nature à bouleverser les conditions matérielles ou économiques des activités autorisées. Dans tous les cas la demande devra être présentée, au moins 3 mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Ville de Montpellier assortie de toutes justifications utiles. Les conditions de rachat éventuel du matériel et du mobilier seront celles fixées à l'article 8.1.

b) du fait de la Ville de Montpellier

1 - Résiliation dans l'intérêt du service

La présente convention revêtant un caractère précaire et révocable, la Ville de Montpellier pourra à tout moment y mettre fin pour des motifs d'intérêt général, notamment au cas où l'occupation ne serait plus compatible avec l'affectation du domaine public occupé, moyennant un préavis de 3 mois

pleins à dater de la notification donnée par lettre recommandée avec accusé de réception. L'occupant pourra alors obtenir une indemnité compensatrice des dépenses justifiées qu'il aura supportées pour l'aménagement des lieux mis à sa disposition.

Le remboursement des installations immobilières (second œuvre et agencements) se fera sur la base de la valeur non amortie des installations, calculée prorata temporis par rapport à la durée de la convention. L'occupant ne bénéficiant pas de la propriété commerciale, aucun dédommagement ne sera dû pour une quelconque perte de clientèle.

2 - Résiliation pour inobservation de la convention

En cas d'inobservation caractérisée de la présente convention faisant l'objet d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, non suivie d'effets dans le délai d'un mois à dater de la réception de celle-ci, en cas de non-paiement ou paiement partiel de la redevance pendant six mois consécutifs minimum ou en cas de gestion défectueuse ou de mauvaise tenue générale de l'établissement, ce dont la Ville de Montpellier sera seul juge, celle-ci peut résilier la convention par simple lettre recommandée avec accusé de réception moyennant le respect d'un préavis de deux mois.

En cas de résiliation prononcée en application du présent paragraphe, la Ville de Montpellier prendra de plein droit possession de l'ensemble des installations immobilières par nature ou par destination réalisées par l'occupant à ses frais celles-ci étant payées à l'occupant à leur valeur résiduelle après amortissement.

La Ville de Montpellier se réserve en outre le droit de demander au tribunal compétent réparation du préjudice subi.

ARTICLE 9 - Frais de timbre

Les frais de timbre et d'enregistrement et tous autres auxquels pourra donner lieu la présente convention seront à la charge de l'occupant.

ARTICLE 10 - Domiciliation - Compétence juridictionnelle

Toutes les contestations qui pourraient naître de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention sont du ressort du Tribunal Administratif de Montpellier.

Pour l'exécution de toutes les clauses des présentes, l'occupant fait élection de domicile dans les locaux visés par les présentes.

Fait en double exemplaire à Montpellier, le

L'occupant,
Madame ou Monsieur

Pour la Ville,
Monsieur le Maire
Michaël DELAFOSSE