

JARDIN DES PREBENDES D'OE
MISE A DISPOSITION DE LOCAUX
CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE PRECAIRE ET REVOCABLE
DU DOMAINE PUBLIC

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Ville de Tours représentée par son Maire ou la Conseillère Municipale Déléguée, agissant en cette qualité au nom et pour le compte de la dite Ville en vertu de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et de la délibération du Conseil Municipal du **17 octobre 2017**, désignée en bref par "**La Ville**",

d'une part,

Et

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX représentée par XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ayant son siège social **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, désigné en bref par "Le preneur"

d'autre part,

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIVIT :

La Ville de Tours est propriétaire d'un bâtiment avec terrasse sis au sein du Jardin des Prébendes d'Oé, rue Roger Salengro, ayant vocation à accueillir une activité de restauration légère et de ventes annexes.

Suite à la libération des lieux par le précédent occupant et dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence diligentée par la Ville, le preneur a manifesté son intérêt pour ces locaux.

Le projet porté par ce dernier ayant été retenu par la Ville, il est établi la présente convention.

CECI EXPOSE, IL EST ETABLI LA CONVENTION SUIVANTE :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La Ville met à disposition du preneur les locaux situés rue ROGER SALENGRO ayant les caractéristiques suivantes :

- Configuration : un bâtiment comprenant une salle de restauration pour 19 personnes maximum, une banque d'accueil au droit de l'entrée, une zone de préparation, une réserve, un sas sanitaire, un WC privatif.
- Superficie : environ **40 METRES CARRES**.

Autres caractéristiques :

- terrasse contiguë exploitables en restauration par le preneur. Le statut de la terrasse exploitable relève d'un permis de stationnement distinct de la présente convention à solliciter annuellement par le preneur auprès du Service Commerce.

La Ville percevra les droits fixés par la délibération des tarifs municipaux en vigueur selon la typologie et la surface de la terrasse.

Les espaces décrits ci-dessus sont la propriété de la Ville de Tours.

- En outre, la Ville fournit :
 - une armoire froide positive,
 - un vidoir,
 - un bac de plonge de préparation,
 - un lave-vaisselle frontal,
 - un fourneau électrique,
 - une hotte aspirante tout inox,
 - un lave-mains,
 - une table de préparation tout inox.

Le preneur exercera son activité selon l'amplitude du calendrier d'ouverture du jardin

Le preneur devra se conformer aux horaires d'ouverture du jardin, qui sont susceptibles de modification, et plus généralement au REGLEMENT GENERAL DES PARCS ET JARDINS DE LA VILLE DE TOURS ainsi qu'au règlement particulier n°1 relatif aux Jardins Historiques (**annexe 4**).

Si la Ville décide d'actualiser ces horaires, notification en sera faite par la DIRECTION du Patrimoine Végétal et de la Biodiversité au preneur sur lequel pèsera la même obligation de les respecter.

Le preneur aura le droit d'ouvrir l'établissement lors des manifestations d'animations du jardin autorisées par la Ville y compris en nocturne en veillant au respect des dispositions de l'article 3 relatives à la tranquillité du voisinage.

Il ne pourra en aucun cas ouvrir les locaux de sa propre initiative.

Au regard de la domanialité publique attachée aux locaux concédés il est ici précisé que le présent cadre contractuel est régi par le code général de la propriété des personnes publiques. Aussi le preneur ne saurait prétendre au bénéfice du statut des baux commerciaux.

ARTICLE 2 : ACCEPTATION DES LOCAUX ET DE LEURS EQUIPEMENTS

Le preneur déclare bien connaître les locaux mis à disposition pour les avoir visités, et les accepte en l'état, intérieur, extérieur, clos et couvert, et avec les équipements qui s'y trouvent. Toutes modifications ou travaux souhaités par le preneur quelle qu'en soit l'importance ou le coût, qu'ils nécessitent ou non le percement de murs ou des modifications des réseaux d'alimentation (eau, gaz, électricité, chauffage, câble, canalisation de toute nature) ne pourront se faire qu'après autorisation écrite de la Ville de Tours.

L'entrée dans les lieux sera accordée après établissement d'un état des lieux dressé contradictoirement (**annexe 1**)

ARTICLE 3 : UTILISATION DES LIEUX PAR LE PRENEUR

Le preneur devra utiliser les locaux pour ses activités de restauration légère et de ventes annexes.

Le preneur reçoit le droit exclusif d'exploiter les locaux, objet de la présente Convention ainsi que toute activité de restauration et de ventes annexes sur le site.

Le preneur devra veiller à ce que les lieux soient utilisés et occupés de façon paisible et devra prendre en particulier toute précaution utile pour ne pas occasionner de gêne. Il respectera scrupuleusement le droit à la tranquillité des riverains, de jour comme de nuit.

Le preneur s'engage :

- à respecter la législation sur la publicité, les enseignes et les pré-enseignes, le jardin des Prébendes d'OE étant protégé au titre des MONUMENTS HISTORIQUES par arrêté du Préfet de Région en date du 17 avril 2003,
- à disposer d'une licence restaurant correspondant à l'activité déclarée,
- à exceptionnellement faire pénétrer dans le jardin, aux heures d'ouverture rappelées à l'article 1, les camions de livraison nécessaires à l'exercice de son activité. Ces derniers, pour la sécurité du public, devront circuler au pas et stationner de manière à limiter au maximum la gêne occasionnée aux usagers,
- à permettre à la Ville d'accéder aux locaux afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres, notamment en cas d'absence prolongée, ou bien encore de donner accès, aussi souvent qu'il sera nécessaire, aux équipes d'entretien et aux entrepreneurs de la Ville,
- à ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes,
- à ne pas laisser pénétrer dans les lieux de préparation de la restauration un animal domestique quelconque,
- à prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles,
- à nettoyer régulièrement la surface totale de la terrasse pour la maintenir en bon état de propreté,
- à veiller à ce que l'exploitation ne porte pas atteinte à l'ordre public, à la tranquillité du voisinage en cas d'animations et aux bonnes mœurs,
- à se déclarer auprès des sociétés de protection des droits d'auteurs (SACEM, SACD...) dans le cas où le preneur souhaiterait diffuser de la musique sans gêne pour le voisinage comme indiqué à l'alinéa précédent,
- à se conformer à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des lieux aux personnes à mobilité réduite et/ou atteinte de handicap visible ou invisible,
- à entreposer ses déchets dans le local dédié à cet effet dont une clé lui sera remise.

Il s'engage en outre :

- à remettre les lieux en leur état primitif en fin de jouissance, à moins que la Ville y renonce en tout ou en partie. Pour les appareils ménagers, ceux-ci devront être remis en état de fonctionnement,
- à prévenir immédiatement la Ville de tout dommage ou vice survenu à l'ouvrage, aux locaux, ou à leurs éléments d'équipement, et entraînant la garantie du constructeur conformément à l'article 1792 du Code Civil,
- à respecter le Code du Travail envers ses salariés, si le preneur décidait d'en recruter,
- à entretenir avec la clientèle une qualité de service équivalente à celle d'une restauration légère classique,
- à offrir une cuisine saine et équilibrée dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité des aliments et être en règle avec les services de la DIRECTION DEPARTEMENTALE de la PROTECTION des POPULATIONS (DDPP),
- à afficher les prix (arrêté du 27 mars 1987) ainsi que l'origine des viandes (arrêté du 17 décembre 2002),
- à se conformer au décret n° 2015-447 du 17/04/2015 relatif à l'information des consommateurs sur les allergènes et les denrées alimentaires non préemballées

Sauf dérogation expresse de la Ville, il est interdit au preneur:

- de les louer, de les sous-louer, de les prêter, l'autorisation lui étant personnelle,
- la cession par le preneur, sous quelque forme que ce soit, de tout ou partie des droits confiés par la présente convention est prohibée,
- de les utiliser à des fins qui justifient de lois ou règlements particuliers en ce qui concerne notamment la sécurité des personnes et des biens.

ARTICLE 4 : REMISE DE CLEFS, SECURITE, RESPONSABILITE, COUVERTURE DES DOMMAGES POUVANT ETRE PORTES AUX PERSONNES ET AUX BIENS

De façon générale, le preneur a la responsabilité entière et exclusive des activités exercées dans le local. Ceci a pour conséquence les dispositions suivantes :

CLEFS : Le preneur dispose des clés du local de restauration et du local poubelles après signature d'un récépissé de remise (**annexe 1**) ; il veillera à ce que les clefs qui lui ont été remises ne soient pas confiées à des tiers ou à d'autres personnes que les responsables qu'il aura désignés à la Ville par écrit. Il lui est formellement interdit de changer les serrures sans l'accord de la Ville, celle-ci se réserve le droit de prendre sans préavis toutes dispositions pour pouvoir pénétrer dans les locaux dans l'hypothèse où le preneur enfreint l'interdiction de changer les serrures.

En aucun cas le preneur ne se verra confier une clé d'accès au JARDIN des PREBENDES D'OE.

SECURITE : Le preneur s'engage à faire cesser immédiatement toute situation qui serait contraire aux dispositions relatives à la sécurité ou qui serait constatée par les services compétents ou par la Ville. Il déclare avoir pris connaissance des prescriptions de sécurité : capacité maximum des locaux, emplacement des extincteurs, itinéraires d'évacuation, modalités d'alerte des secours, etc...

Le preneur s'engage en outre à n'accueillir en même temps au maximum que 19 personnes dans le local de restauration.

RESPONSABILITE ET COUVERTURE DES DOMMAGES POUVANT ETRE PORTES AUX PERSONNES ET AUX BIENS

Les responsabilités respectives de la Ville et du preneur sont celles résultant des principes de droit commun sans qu'il soit apporté de dérogation à ces principes, notamment en termes de renonciation à recours.

En conséquence de quoi :

La Ville assure les risques de dommages et de responsabilité inhérents à sa qualité de propriétaire des bâtiments objet de la présente convention.

Le preneur devra souscrire les contrats d'assurance (**annexe 2**) garantissant les dommages dont il pourrait être déclaré responsable ou affectant ses propres biens :

- Risques locatifs pour les bâtiments ou parties de bâtiments objet de la présente convention
- et le cas échéant, les risques locatifs supplémentaires.
- Les biens se trouvant à l'intérieur des bâtiments ou parties de bâtiments objet de la présente convention lui appartenant ou dont il a la garde ou l'usage à quelque titre que ce soit.
- Ses propres préjudices financiers et notamment les pertes d'exploitation ou pertes de jouissance qu'il peut subir dans l'exploitation de ses activités.
- Assurance responsabilité pour les dommages causés aux tiers ou usagers imputables à l'occupation, par le preneur, des bâtiments ou parties de bâtiments objet de la présente convention ou du fait de ses activités.

La couverture des risques locatifs par le preneur devra s'entendre de la souscription de contrats d'assurance de dommages comportant obligatoirement les garanties ou clauses suivantes :

- Evénements assurés
 - Incendie – Explosion – Foudre
 - Dommages électriques
 - Dégâts des eaux et fluides – Fumées
 - Attentat – Vandalisme
 - Tempête – Grêle – Neige
 - Choc de véhicule – Chute d'avion

➤ Valeur de reconstruction à neuf

En cas de destruction partielle ou totale du bâtiment le preneur devra prendre à sa charge la totalité des frais de reconstruction à l'identique de l'ouvrage ; il supportera tous les frais inhérents aux procédures et aux travaux annexes, même en présence de tiers responsables, à charge pour lui d'engager les actions en garantie nécessaires contre le ou les tiers.

Le preneur est tenu de souscrire pour couvrir ce risque un contrat d'assurance incluant la garantie « reconstruction à neuf », quelle que soit l'origine du dommage.

Si la garantie « valeur de reconstruction à neuf » ne peut pas être contractuellement souscrite dans les cas particuliers prévus dans les traités conclus par les compagnies d'assurance (notamment relatifs aux risques industriels), le preneur devra prendre en charge et à ses frais l'expertise nécessaire à l'estimation du bien laquelle sera réactualisée tous les cinq ans au moins.

A toutes fins utiles, le preneur est invité à se rapprocher de l'assureur de la Ville en matière de « Dommages aux Biens » dont les coordonnées seront communiquées par la Direction des Affaires Juridiques et de la Commande Publique, service Juridique-Assurances, sur simple demande.

- Garantie des honoraires d'expert
- Recours des voisins, tiers, locataires

Les montants de garanties devront être suffisants au regard des risques encourus ; tout découvert de garantie du fait d'une insuffisance de garanties ou de franchises ne sera opposable qu'à la partie concernée et en aucun cas transférable à l'autre partie ou à ses assureurs.

Le preneur devra communiquer les termes de la présente convention à la ou aux compagnies d'assurance qu'il aura choisie(s) afin de permettre à celle(s)-ci de rédiger en conséquence sa (leurs) garantie(s).

Dans le cas où l'activité exercée par le preneur dans les bâtiments objet de la présente convention entraîne, pour la Ville et/ou les autres occupants des bâtiments concernés, des surprimes au titre de leurs contrats de dommages aux biens, celles-ci seraient, après justification, à la charge du preneur.

Chacune des parties devra pouvoir justifier la souscription de contrats d'assurance répondant aux obligations ci-avant à la première demande de l'autre partie. La production par le preneur de ces pièces n'engagera en rien la responsabilité de la Ville pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèreraient insuffisants.

Il est rappelé qu'au titre de la présente convention, aucune clause de renonciation à recours n'est consentie par l'une ou l'autre des parties qui devront donc assurer respectivement les risques qu'elles encourent.

Le preneur s'engage à déclarer immédiatement à sa (ou ses) compagnie(s) d'assurance et à informer immédiatement la Ville de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux mis à disposition quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être responsable personnellement et d'être tenu de rembourser à la Ville le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celle-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis à vis d'elle du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

ARTICLE 5 : ECONOMIE DE LA CONVENTION

REDEVANCE : la mise à disposition des locaux est consentie et acceptée moyennant une redevance d'occupation du domaine public, composée d'une part fixe et d'une part variable.

Le montant de la part fixe est fixé par délibération du Conseil Municipal, son montant annuel s'élève à 8266,64 € pour 2022, et il sera révisé le 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) du 2^{ème} trimestre N-1. L'indice de référence étant celui du 2^{ème} trimestre 2021, valeur 116,46.

Le preneur s'oblige à payer la part fixe de la redevance d'avance et trimestriellement, à réception du titre exécutoire, auprès de la Trésorerie Principale de Tours Municipale, 40 rue Edouard Vaillant – 37060 TOURS CEDEX 9.

En outre, le Preneur s'acquittera d'une part variable dont le montant correspondra à **xx** % du chiffre d'affaires annuel. Il fournira à la Ville son chiffre d'affaires annuel dans un délai maximal de 20 (vingt) jours à compter de la clôture de son exercice comptable certifié par le responsable de la comptabilité du preneur choisi de son plein gré par ce dernier.

CHARGES ET TAXES : elles sont réparties de la façon suivante :

	TYPE DE CHARGES (OU DE PRESTATIONS)	CHARGES ASSUREES PAR LA VILLE DE TOURS	CHARGES ASSUREES PAR LE PRENEUR
1	CHAUFFAGE et ELECTRICITE	P2 et P3 pris en charge par la VILLE	P1, compteur au nom du preneur et consommations directement pris en charge par le preneur
2	ASCENSEUR ET MONTE-CHARGE	Sans Objet	Sans Objet
3	ALARME INCENDIE	Oui	Non
4	ALARME ANTI-INTRUSION	NON	Les fourreaux ayant été posés par la VILLE, le preneur assurera la charge de l'installation qu'il aura décidé de poser ou de faire poser
5	ECLAIRAGE DE SECURITE	Oui	Non
6	EXTINCTEURS	Oui	Non
7	DESENFUMAGE	Non	Non
8	VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE	Oui	Non
9	EAU et ASSAINISSEMENT	Non	COMPTEUR au nom du preneur et consommations directement prises en charge par le preneur – ENTRETIEN du BAC DEGRAISSEUR à la charge du preneur suivant modalités fournies lors de la remise des clés
10	TELEPHONE - FAX - INTERNET ET DIVERS	Non	Prise en charge directe par le preneur.
11	IMPOTS FONCIERS (y compris frais de gestion)	Non	Remboursement à la Ville des impôts fonciers ainsi que les frais de fiscalité directe locale
12	TAXE DES ORDURES MENAGERES	Non	Remboursement à la Ville de la part de la TEOM ainsi que les frais de fiscalité directe locale

	TYPE DE CHARGES (OU DE PRESTATIONS)	CHARGES ASSUREES PAR LA VILLE DE TOURS	CHARGES ASSUREES PAR LE PRENEUR
13	ENTRETIEN DES LOCAUX et de la surface totale de la terrasse (nettoyage, rangement, etc)	Non	Assuré par le preneur
14	SURVEILLANCE INTERIEURE DE JOUR ET DE NUIT, SAMEDI, DIMANCHE, JOURS FERIES pendant les heures d'ouverture du Jardin	Non	Assuré par le preneur
15	ENTRETIEN JARDINIERS	Oui	Non

ARTICLE 6 : ENTRETIEN ET REPARATION DES LOCAUX ET MOBILIERS

1. LOCAUX

Le preneur s'engage à tenir les lieux en bon état d'entretien et de propreté.
Le preneur devra prendre en charge toutes les réparations d'entretien et les réparations dites locatives.

La Ville aura à sa charge les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code civil (réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs).

Le preneur comme la Ville s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

Par ailleurs, le preneur devra répondre des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

2. MOBILIERS

La maintenance, les réparations nécessaires en cours d'exploitation ainsi que le renouvellement des équipements fournis par la Ville et détaillés à l'article 1 seront à la charge du preneur. En cas de renouvellement, celui-ci sera soumis pour accord préalable à la Ville.

De surcroît, en cours d'exploitation, si des difficultés de fonctionnement affectent les matériels listés supra, le preneur ne pourra en aucun cas solliciter une indemnité pour perte d'exploitation auprès de la Ville.

Les mobiliers acquis par le preneur pour l'exploitation (chaises, tables, parasols, etc.) seront soumis pour accord préalable à la Ville.

ARTICLE 7: DUREE DE LA CONVENTION

Durée - Prise d'effet - renouvellement

La présente convention **prendra effet à compter de la remise des clefs** et prendra fin à la date du 28/02/2023.

La convention pourra ensuite être renouvelée de façon expresse par période de 12 mois dans la limite de 2 reconductions.

Si, à la fin de la convention, le preneur se maintient dans les lieux, la Ville diligenterait une procédure d'expulsion en référé après avoir entendu le preneur.

ARTICLE 8 : FIN DE LA CONVENTION

8.1 En cas d'inexécution ou manquement du preneur à l'une quelconque de ses obligations prévues à la présente convention, celle-ci sera résiliée par la Ville par lettre recommandée avec accusé de réception deux (2) mois après une mise en demeure adressée dans les mêmes formes et restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

8.2 La résiliation par l'une ou l'autre des parties du présent contrat sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception avec effet trois (3) mois après réception de la lettre recommandée avec accusé de réception.

Si la résiliation anticipée est du fait du preneur, il ne pourra prétendre à aucune indemnité.

Si la résiliation anticipée est du fait de la Ville, le preneur ne pourra prétendre à réparation, indemnité quelconque, relogement ou réduction *au prorata temporis* de la redevance notamment en cas de manquement aux obligations découlant de la convention.

En cas de manquement aux obligations de la présente convention, la Ville fera part, par lettre recommandée avec avis de réception, de ses observations et enjoindra au preneur de remédier au manquement constaté.

Pour mémoire, la fourniture d'éléments déclaratifs erronés sera un motif de rupture de la convention sans préjuger des autres cas de résiliation.

8.3 En toute hypothèse, la résiliation de la convention ne libérera pas le preneur du paiement de ses dettes éventuelles liées à l'occupation et à l'utilisation des locaux. Il en sera de même pour les travaux de remise en état qui auront été jugés nécessaires lors de l'établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie.

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Toute modification du contenu de la présente convention pourra faire l'objet d'avenants. Toutefois, les signataires conviennent de placer hors champ de la procédure d'avenant les annexes. Celles-ci seront mises à jour par simple échange de courrier dès lors que l'économie de cette convention n'est pas bouleversée.

ARTICLE 10 : REPRESENTATION - ELECTION DE DOMICILE

Représentation :

Le preneur est tenu de fournir copie de l'enregistrement de son immatriculation auprès de la Chambre de Commerce et d'Industrie à la Ville (extrait K BIS. cf **annexe 3**) et les documents relatifs à la désignation de la personne habilitée à signer la présente convention. Il devra lui communiquer la mise à jour de ces renseignements ainsi que tout changement relatif au siège social. En cas de changement non signalé, le preneur ne pourra pas arguer de la caducité de la convention si elle ne fait pas la preuve que la Ville a bien eu connaissance des modifications. Il en sera de même en cas de contestation de la représentativité de la personne qui a signé la convention ou effectué toute autre démarche.

ARTICLE 11: TRIBUNAL COMPETENT

Les difficultés qui pourraient naître de l'exécution de la présente convention seront soumises à la compétence du TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLEANS - 28 rue de la BRETONNERIE - 45057 ORLEANS_cedex 1.

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, il est élu domicile :

- par la Ville de Tours : **1-3 Rue des Minimes - 37926 TOURS CEDEX 9.**
- par le preneur : à son siège social :

ARTICLE 12 NOTIFICATION

La présente convention sera notifiée au preneur afin de produire tous ses effets notamment ceux de l'article 5.

Sont annexées à la présente convention les pièces suivantes :

Annexe 1 : état des lieux contradictoire et récépissé de remise de clefs (du local de restauration et du local poubelles).

Annexe 2 : attestation d'assurance.

Annexe 3: copie de l'enregistrement de l'immatriculation du preneur auprès de la Chambre de Commerce et d'Industrie (extrait K bis) datant de moins de 3 mois.

Annexe 4 : Règlement Général des Parcs et Jardins de la VILLE de TOURS et règlement particulier N°1 des Jardins Historiques.

Dont acte sur 9 pages.

Fait et passé aux lieu et date indiqués ci-dessous.

Fait à TOURS,

Le

Pour Le Preneur

Pour le Maire,