

SAINT-JOUIN-PLAGE

PLATEFORME TERRASSE N°3

Convention d'occupation temporaire du domaine public

L'an deux mille dix huit,
Le

Entre les soussignés

La Commune de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL représentée par son Maire en exercice, Monsieur François AUBER, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal en date 11 avril 2018 et domicilié en cette qualité 2, place Stéphane Hessel, 76280 SAINT-JOUIN-BRUNEVAL.

ci-après dénommée la « Commune »

D'une part,

Et

La Société « Chez Nicolle » immatriculée au RCS Le Havre 438 587 883 représentée par Monsieur Sylvain POURIER dûment habilité à cet effet et domicilié en cette qualité Plage d'Antifer, 76280 SAINT-JOUIN-BRUNEVAL.

ci-après dénommée le « Preneur »

D'autre part,

La commune de Saint-Jouin-Bruneval et la Société « Chez Nicolle » étant ci-après collectivement dénommées les « Parties ».

Lesquelles ont exposé ce qui suit

La Commune bénéficie, depuis le 29 juillet 1991, d'une autorisation d'occupation du domaine portuaire délivrée par le Grand Port Maritime du Havre (ci-après le « GPMH ») pour l'exploitation de la plage sud du Port du Havre-Antifer.

Depuis le 24 août 2016, l'autorisation d'occupation temporaire dont la Commune est titulaire a été renouvelée.

Cette autorisation lui permet d'accorder, sous certaines conditions, la possibilité à trois commerçants saisonniers de s'installer sur tout ou partie des dépendances du domaine portuaire du 1^{er} avril au 31 octobre de chaque année.

Dans ce cadre, différentes conventions ont été conclues par le passé. De ces occupations antérieures, il reste un bungalow, sur l'emplacement n°3 dont la délimitation était fixée par la convention d'occupation du domaine public conclue le 2 février 2006 entre la Commune et Madame Sylvie Pourier.

Cette convention est venue à terme le 31 octobre 2011 et le bungalow est demeuré en place.

Une autre convention d'occupation temporaire avait été conclue pour la période 2012-2017 entre la Commune et Monsieur Sylvain Pourier.

Depuis lors, la Commune a souhaité revaloriser le front de mer.

En conséquence, elle a déposé puis obtenu le 28 octobre 2010 un permis d'aménager portant notamment sur *« la création et la réhabilitation d'un certain nombre d'équipements publics, la diversification des activités sur le site, le réaménagement des espaces paysagers, la requalification de la promenade et des circulations »*.

Sur l'emplacement n°3, autrefois objet de la convention susvisée du 2 février 2006, le permis d'aménager a autorisé la réhabilitation du bungalow. L'habillage du bungalow existant a été réalisé par la Commune pour que celui-ci soit similaire aux aménagements des bâtiments communaux.

C'est l'occupation de cet emplacement qui fait l'objet de la présente convention.

Ceci exposé, les Parties ont convenu ce qui suit

Article 1^{er} – Objet de la convention

En application des articles L.2121-1 et suivants et du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la Commune autorise le Preneur à occuper à titre précaire et révocable l'emplacement n° 3 situé dans le périmètre du GPMH à Antifer tel que délimité sur le plan joint en annexe.

Cet emplacement présente les caractéristiques suivantes :

- une terrasse d'environ 90m², sans qu'une différence de superficies par rapport aux surfaces réellement présentes sur le terrain puisse être mise en cause par le Preneur ;
- un bungalow réhabilité ;

- toutes ces installations étant viabilisées avec raccord une fosse toutes eaux pour l'évacuation des eaux sales, eau potable, téléphone et électricité.

Le Preneur reconnaît expressément le caractère provisoire, précaire et révocable de l'occupation sollicitée et s'engage à libérer les lieux sans indemnité à la première requête de la Commune.

Article 2 – Obligations du Preneur

2.1. Exploitation commerciale

L'exploitation commerciale ne pourra intervenir que du 1^{er} avril au 31 octobre.

Durant cette période, le Preneur devra s'engager à exploiter, de façon régulière et continue, et à ses risques et périls, l'emplacement visé à l'article 1^{er} de la présente convention.

Les commerces resteront ouverts 7 jours sur 7, avec obligation de respecter, pour les personnels, la législation du travail en matière de repos hebdomadaire.

Faute pour le titulaire de remplir ses obligations contractuelles concernant l'ouverture 7 jours sur 7 de son établissement, des pénalités lui seront appliquées, lesquelles seront calculées comme suit :

A titre exceptionnel, l'exploitation pourra être interrompue dans l'hypothèse où des travaux devraient intervenir (sur ou à l'extérieur de l'emplacement visé à l'article 1^{er} de la présente convention), qu'il s'agisse de travaux engagés par la Commune ou tout autre intervenant public (notamment le GPMH) ou des travaux engagés par le Preneur. Dans ce dernier cas, la Commune devra en être informée de manière préalable et donner son accord en ce sens.

Dans tous les cas, le Preneur n'aura droit à aucune indemnité ou réduction de la redevance due du fait de cette suspension.

Toute autre interruption à l'initiative du Preneur, non justifiée par un cas de force majeure dûment constaté, entraînera la résiliation de la présente convention.

2.2. Destination commerciale

Le Preneur pourra exercer dans les lieux l'activité commerciale de son choix à la condition impérative que cette activité soit en lien avec sa situation en bord de plage, à savoir commerce de bouche pratiquant la vente à emporter ou activité directement liée aux loisirs balnéaires ou nautiques.

Les activités artisanales ou industrielles sont interdites. Est également interdite l'installation d'un distributeur automatique sur la terrasse.

Dans tous les cas, avant tout changement d'activité, le Preneur devra en informer la Commune.

2.3. Travaux

2.3.1. Travaux à la charge de la Commune

La Commune assurera les travaux de grosses réparations sur les plates formes et terrasse béton.

2.3.2. Travaux réalisés par le Preneur

Le Preneur n'est pas autorisé à réaliser de travaux ayant pour finalité la création de surface couverte supplémentaire (constitutive ou non de SHON). Notamment, est interdite l'extension du bâtiment existant.

A titre dérogatoire, est autorisée la réalisation d'une extension ou d'un bâtiment isolé destiné à accueillir des toilettes à destination des usagers. Dans ce cas, le projet devra, de manière préalable, avoir recueilli l'accord de la Commune.

Le Preneur devra effectuer les travaux d'entretien courant ou de mise aux normes, notamment pour adapter le bâtiment à l'exploitation commerciale à laquelle il le destine ce, après accord préalable de la Commune.

Toute dégradation du bâti ou de la plate-forme devra immédiatement être signalée à la Commune.

2.4. Paravents et protections solaires

2.4.1. Paravents

Aucun paravent ne sera autorisé sur l'allée de déambulation et autour de la terrasse.

2.4.2. Protections solaires

Les parasols, tendelets ou stores-bannes devront être cohérents avec les autres matériaux et leur couleur.

Les parasols utilisés dans chaque commerce doivent être de même modèle : armature en bois et toile unie.

Une seule teinte sera autorisée par commerce. Elle devra être en harmonie avec le code couleur de commerce.

Les parasols et stores publicitaires sont interdits.

Les stores en auvent ou tendelets sur les locaux de vente à emporter devront répondre aux mêmes prescriptions.

2.5. Livraisons

Aucune livraison et aucun dépôt de matériel ne peut s'effectuer par l'allée de déambulation piétonne en front de mer.

2.6. Obligations diverses

Le Preneur devra assurer :

- l'entretien et la propreté de l'espace dont il a la responsabilité et collecter les déchets dans un rayon de quatre mètres autour de celui-ci.
Tout dépôt de déchets est interdit en dehors des conteneurs à ordures ménagères.
L'entretien du conteneur à ordures ménagères est assuré par le Preneur.
Tout déchet ne pouvant pas être placé dans le conteneur, ainsi que les huiles usagées à mettre dans des récipients, seront transportés par le commerçant à la déchèterie.
L'évacuation des huiles dans les canalisations est interdite.
Pendant la période de montage, tout encombrant devra être transporté dans la benne mise à disposition à l'extrémité Sud de la digue promenade.
- la fourniture de l'équipement en matériel et mobilier,
- la souscription et l'interruption des divers contrats d'abonnement auprès des concessionnaires (eau, électricité, téléphone, ...)
- L'entretien et la vidange annuelle de la fosse toutes eaux
- Le paiement de toutes les charges d'exploitations et de toutes les taxes,
- La gestion et l'entretien quotidien de toute la plate-forme lesquels incluent notamment :
 - o la gestion de son personnel
 - o l'entretien courant du site
 - o la définition des tarifs des consommations
 - o la perception des recettes auprès des clients
 - o le paiement des charges de fonctionnement
 - o la tenue de sa comptabilité
 - o le respect de la conformité des installations aux normes de sécurité et aux normes d'hygiène,
 - o le versement à la Commune d'une redevance de location et d'exploitation.
- la promotion de l'établissement saisonnier auprès de la clientèle, et son fonctionnement tout au long de la saison
- l'ensemble des risques matériels et commerciaux liés à l'occupation d'une plate-forme.

Le Preneur devra se conformer aux réglementations en vigueur, notamment celles applicables en matière de construction et d'accueil du public.

Le Preneur devra communiquer tous les ans **et au plus tard le 1^{er} avril** un extrait K bis de la Société ainsi qu'une attestation d'assurance responsabilité civile et un certificat de conformité électrique.

La diffusion de musique est interdite en extérieur. Elle est tolérée à l'intérieur des bâtiments, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur relative aux émergences sonores.

Le Preneur s'engage à laisser les agents de la Commune visiter l'immeuble en vue d'en constater l'état et de vérifier que sa destination est bien respectée.

Article 3 – Durée de la convention

3.1. Durée

La présente convention prend effet au 12 avril 2018. Elle a vocation à couvrir cinq saisons estivales, lesquelles courent du 1^{er} avril au 31 octobre de chaque année. En conséquence, la présente convention prendra fin le 31 octobre 2022.

3.2. Fin anticipée

3.2.1. A l'initiative de la commune

La Commune se réserve le droit de révoquer la présente convention à tout moment soit pour non respect par le bénéficiaire de l'une quelconque de ses obligations, notamment celles visées à l'article 2 de la présente convention, soit pour un motif d'intérêt général.

Dans l'hypothèse où la commune constaterait un manquement du Preneur à ses obligations, elle lui adressera une mise en demeure préalable lui indiquant les manquements constatés et lui demandant d'y remédier.

A défaut d'intervention de la part du Preneur dans un délai de quinze jours suivant réception de cette mise en demeure, la commune procédera à la résiliation de l'autorisation par simple notification adressée au bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans l'hypothèse d'une résiliation pour motif d'intérêt général, il n'y aura pas lieu à mise en demeure. Dans ce cas, la commune procédera à la résiliation de l'autorisation par simple notification adressée au bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans tous les cas, le bénéficiaire devra prendre ses dispositions pour libérer les lieux dans le délai fixé par l'Administration.

Il remettra alors gratuitement à la commune tous les immeubles présents sur l'emplacement objet de la présente convention, en état normal d'entretien et de fonctionnement.

En aucun cas et pour quelque motif que ce soit, il ne pourra réclamer d'indemnité.

3.2.2. Du fait d'une décision du GPMH

Dans l'hypothèse où l'autorisation dont la Commune bénéficie auprès du GPMH en vertu de l'arrêté AOT n°16-072 en date du 24 août 2016, viendrait à faire l'objet d'une résiliation, cette dernière emportera de plein droit résiliation de la présente convention.

La Commune ne pourra être tenue responsable de cette résiliation et le Preneur n'aura aucun droit à indemnité.

3.2.3. A l'initiative du Preneur

Le Preneur pourra décider de mettre un terme, de manière anticipée, à la présente convention avec effet au 31 octobre suivant.

Dans ce cas, il devra en informer la Commune par lettre recommandée avec avis de réception reçue en mairie au plus tard le 31 août de l'année concernée.

Article 4. - Absence de droit à indemnité

La Commune ne pourra pas être tenue pour responsable des conséquences que les décisions du GPMH ou celles prises à la demande de l'Etat pourraient avoir sur l'exploitation commerciale du Preneur.

A la fin de la convention, par arrivée du terme ou résiliation, la Commune reprendra la libre disposition des biens sans que le bénéficiaire puisse prétendre à une quelconque indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 5 - Assurance

Le Preneur devra dans les dix jours de la signature de la présente souscrire une police d'assurance garantissant tous les risques pouvant résulter de l'occupation, ainsi que le recours des voisins. Il devra produire cette police d'assurance auprès de la Commune.

Article 6 - Redevance

En contrepartie de la mise à disposition de cette terrasse, le Preneur versera à la Commune une redevance annuelle de mille six cent euros TTC (1 600,00 € TTC) à laquelle s'ajoutera un forfait de 2,00 % du chiffre d'affaire annuel.

Aux fins du calcul de la redevance due, le Preneur adressera à la Commune une attestation de son comptable au plus tard le 01 février.

La part fixe de cette redevance est révisable chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE du coût de la construction du 4^{ème} trimestre de l'année.

La redevance et le forfait seront perçus en un terme au 1^{er} mars de l'année suivante.

En cas de retard dans le paiement de la redevance, notamment si ce retard est dû à un retard dans la présentation de l'attestation comptable, les intérêts au taux légal courront de plein droit au profit de la Commune, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard.

Pour le calcul de ces intérêts tous les mois sont comptés pour trente jours et les fractions de mois négligées.

En cas de difficulté avec le Preneur, la Commune pourra procéder à son expulsion en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans que les offres ultérieures de payer

des indemnités échues ou l'exécution postérieure des stipulations non observées puissent arrêter l'effet des mesures prévues ci-dessus.

Article 7 – Réglementation relative aux risques naturels et technologiques

La Commune, conformément aux dispositions des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement, déclare que le bien présentement loué :

- est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques prescrit par arrêté préfectoral en date du 6 février 2010,
- est situé dans une zone de sismicité de type 1,
- est concerné par un plan Communal de Sauvegarde (PCS) notifié par le maire le 8 juillet 2010.

L'article susvisé impose :

« I. -Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. [...].

IV. -Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. [...] »

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, la commune déclare que pendant la période antérieure les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application des ces mêmes dispositions.

Article 8 – Enregistrement

La présente convention est dispensée de la formalité de l'enregistrement.

Article 9 - Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en Mairie de Saint-Jouin-Bruneval.

Toutes les stipulations du présent acte ont été convenues et arrêtées par les parties contractantes qui affirment en avoir eu lecture.

Article 10

La présente convention sera transmise à Monsieur le Préfet de Seine Maritime.

Fait en deux exemplaires à Saint-Jouin-Bruneval le

La Société « Chez Nicolle »
M. POURIER Sylvain

Le Maire
François AUBER

- P.J. 1. Arrêté AOT n°16-072 du GPMH au bénéfice de la commune de Saint-Jouin-Bruneval
2. Etat des risques naturels et technologiques
3. Emplacement n°3

PROJET