

MISE A DISPOSITION DE la Résidence publique  
Le Clos pour PERMETTRE L'EXPLOITATION ET LA  
GESTION D'UNE ACTIVITE HOTELIERE

CONVENTION VALANT  
AUTORISATION D'OCCUPATION  
TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

**COMMUNE DU THORONET  
DIRECTION GENERALE  
4 PLACE SADI CARNOT  
83340 LE THORONET**

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC  
NON CONSTITUTIVE DE DROIT REEL  
EN VUE D'UNE EXPLOITATION ECONOMIQUE**

\*\*\*\*\*

**Entre,**

La **Commune du Thoronet**, sise 4, place Sadi Carnot 83340 LE THORONET, représentée par son Maire en exercice, Madame Marjorie VIORT, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n°2022/615 en date du 30 mai 2022 et de l'article L. 2122-22 du Code général des Collectivités Territoriales,

ci-après dénommée « La commune »,

**D'une part,**

**Et**

**Madame / Monsieur /** représentant la société immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ..... sous le n° ....., dont le siège est sis .....

ci-après dénommé(e) « l'occupant » ou « le titulaire » ou « le bénéficiaire ».

**D'autre part,**

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), notamment les articles L. 2122-1 et suivants,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2122-22,

Vu le Code de l'environnement,

Vu la délibération n° ..... du Conseil municipal du ..... portant approbation des montants de redevances applicables à la présente convention, tels que résultant de la proposition du candidat,

Vu l'avis d'appel public à la concurrence publié le 06 décembre 2023 ;

PROJET DE CONVENTION

## Préambule

Par ordonnance du 21 avril 2017, applicable à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017, l'Etat a réformé le régime de délivrance des autorisations d'occupation temporaire du domaine public (AOT) et des règles générales d'occupation du domaine public fixées dans le Code général de la propriété des personnes publiques (ci-après CG3P).

Les AOT délivrées pour permettre une exploitation économique doivent désormais faire l'objet d'une mise en concurrence organisée par la Commune, laquelle doit mettre en œuvre « une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de concurrence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester » (article L. 2122-1-1 du CG3P).

Toutefois, conformément à l'article L. 2122-1-2 5° du CG3P, ce principe n'est pas applicable lorsque l'autorisation d'occupation du domaine public délivrée a pour objet de prolonger une autorisation existante en favorisant ainsi le « dénouement dans des conditions acceptables, notamment d'un point de vue économique, des relations » entre l'occupant et la Commune.

Ainsi, la prolongation d'une autorisation existante peut avoir lieu vue d'assurer à l'occupant « une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis » compte-tenu des investissements réalisés.

La commune, désireuse de confier permettre la mise à disposition de l'équipement, a procédé à une mise en concurrence préalable à l'attribution d'une AOT sous la forme d'une convention d'occupation temporaire du domaine public (ci-après CODP).

La commune du Thoronet autorise le titulaire de la convention à occuper le domaine public ci-après désigné, pour occuper et exploiter la résidence le Clos afin d'y exercer une activité hôtelière.

Afin de formaliser les obligations réciproques de la Commune et de l'occupant, il est proposé la conclusion de la présente convention.

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT**

\* \* \* \* \*

## Titre 1 - Dispositions relatives à la convention

La présente convention est relative à l'occupation du domaine public. En application des articles L. 2122-2 et L. 2122-3 du code général de la propriété des personnes publiques elle est, par nature, **temporaire, précaire et révocable**.

## Article 1 – Objet de la convention

### 1-1 - Principe général

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions d'occupation administratives, techniques et financières de la résidence publique Le Clos, située Impasse des Magnolias au THORONET (83340).

### 1-2 - Désignation de la mise à disposition

La Commune du Thoronet autorise l'occupation du domaine public et met à disposition de l'occupant la résidence publique le Clos.

La résidence comporte 14 chambres équipées en mobilier et une salle de petits déjeuners, répartis de la manière suivante.

Bâtiment 1, en rez-de-chaussée (classement type N de la 5ème catégorie) :

- 1 salle de réunion ou salle à manger comportant une cuisine inférieure à 20 KW (capacité 31 personnes maximum)
- 1 bureau
- 1 bloc sanitaire

Bâtiment 2, en R+1 (classement type O et Y de la 5ème catégorie) :

- Le niveau rez-de-chaussée dénommé « écomusée » est réservé à l'usage exclusif de la Commune.
- 1er niveau : 6 chambres doubles (capacité 12 personnes maximum) desservies par une montée d'escalier extérieure.

Bâtiment 3, en rez-de-chaussée (classement type O et Y de la 5ème catégorie) :

- 8 chambres doubles, dont 2 pour personnes à mobilité réduite (capacité 16 personnes maximum)



S'ajoutent 2 places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite et des espaces verts.

A proximité, est présent un parking public gratuit.

Les différents diagnostics seront remis aux candidats.

L'établissement est équipé en mobilier :

- Pour chaque chambre : Lit/Tête de lit/Sommier/matelas/Chaises et

bureau/Rideaux/Tringles/Climatisation réversible/ Chauffe eaux.  
- Chaises et tables, chauffe-eau pour la salle de petit déjeuner.

Lors de la prise d'effet de la convention un état des lieux contradictoires lui sera annexé

L'occupant assumera, sur le site, ses responsabilités d'exploitant.

### **1-3 - Modalités de la mise à disposition**

L'ensemble immobilier mis à disposition par la Commune du Thoronet est destiné à une vocation touristique et culturelle.

Les équipements et leurs installations doivent demeurer conformes aux règlements en vigueur et aux normes qui les concernent.

#### **Travaux et entretien des espaces**

Le site, objet de la présente procédure, relève du domaine public la Commune. Les locaux sont classés ERP de 5ème catégorie, types N, O et Y.

La Commune assurera l'entretien et la maintenance du bâtiment incombant au propriétaire. Le gestionnaire assurera l'entretien courant de l'équipement dont il a la jouissance dans le cadre de la convention d'occupation temporaire.

Le gestionnaire sera autorisé à proposer un projet d'aménagement intérieur à la Commune conformément à son offre, contractualisé, et budgétisé par le cocontractant de la commune.

L'occupant se chargera d'obtenir les autorisations administratives nécessaires, avant le démarrage de l'activité.

En cas de travaux ou d'aménagements, un procès verbal de réception, sera établi par la commune et sera intégré à la présente convention d'occupation. Ces travaux, aménagements ne donneront lieu à aucune indemnisation de la part de la commune. Les améliorations apportées demeureront propriété de la commune.

### **Article 2 – Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une durée s'achevant le 31 décembre 2028, à compter **au plus tôt du 1er mars 2024 ou à la date de notification de la convention signée si celle-ci est postérieure.**

Elle peut être dénoncée par l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve de respecter un préavis de six mois.

\* \* \* \* \*

## **Titre 2 - Conditions de l'exploitation de l'activité**

### **Article 3 – Horaire de l'exercice de l'activité**

L'activité sera assurée .....

Horaires définies par le candidat dans le cadre de son offre
--

### **Article 4 - Conditions générales de l'exploitation**

#### **4-1- Obligation d'occupation personnelle**

L'occupant est tenu, sous peine des sanctions prévues à l'article 17, d'occuper et d'exploiter personnellement et d'une façon continue, l'activité définie dans la présente convention, à ses frais, risques et périls.

L'occupant ne pourra céder son droit d'utilisation du site, ni le mettre à disposition, même à titre gracieux.

Il peut se faire remplacer ou assister momentanément par des personnes de son choix.

Sont interdits la sous-location, la sous-occupation même à titre gratuit, la mise en location gérance, la cession de la convention à un tiers.

La Commune du Thoronet devra valider sans délai de tout changement de la nature juridique du bénéficiaire.

#### **4.-2- Conditions relatives au personnel**

1. Le personnel attaché à l'exploitation de l'activité commerciale est embauché directement par l'occupant exploitant et dépend exclusivement de ce dernier qui en tant qu'employeur assume les rémunérations, charges sociales et fiscales y afférant.
2. L'occupant en sa qualité d'employeur devra régler toutes les difficultés pouvant survenir entre lui et ce personnel. Il lui appartient notamment de solliciter en temps utile toutes les autorisations nécessaires et respecter l'ensemble des règles du droit du travail.

\* \* \* \* \*

## **Titre 3 - Conditions d'occupation de la Résidence le Clos**

### **Article 5 - Conditions générales de l'occupation de l'équipement**

L'occupation de l'équipement attribué à l'occupant est consentie aux conditions générales suivantes :

1. L'occupant assume ses responsabilités d'exploitant. Il lui incombe de respecter toutes

les règles juridiques, fiscales et administratives liées à son activité.

2. L'occupant assure l'exploitation de son établissement de manière à ce que les bonnes mœurs soient respectées.
3. Visite des lieux :

Le gestionnaire devra laisser la Commune, ses représentants et tous entrepreneurs et ouvriers, accéder au sein de l'équipement, objet du contrat de ~~concession de service public~~, pour constater leur état quand la Commune le jugera à propos.

Il devra laisser visiter les lieux par la Commune ou d'éventuels futurs ~~concurrents~~ occupants en fin de contrat ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du gestionnaire.

## **Article 6 - Conditions de prise de possession de l'équipement par l'occupant**

1. L'occupant prendra possession de l'équipement mis à sa disposition en l'état sans pouvoir exiger aucune réduction de redevance, aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques.
2. Un état des lieux contradictoire devra être dressé avant la prise de possession de l'équipement.

## **Article 7 – Maintenance et entretien de la Résidence le Clos**

Le bénéficiaire devra assurer l'entretien et la maintenance courante de l'équipement tandis que la commune prendra en charge les éléments relatifs aux obligations locatives du propriétaire.

L'entretien courant sera effectué par un personnel qualifié. Il faudra procéder à toutes les réparations et remises en état qui pourraient s'avérer nécessaire tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

L'occupant s'engage à fournir chaque année les factures de maintenance et d'entretien à la commune.

Tous travaux, aménagements, installations, deviendront, dès leur réalisation, la propriété de la Commune, sans aucune indemnité à sa charge.

## **Article 8 – Expiration de la convention**

1. A l'échéance de la convention, à son terme normal ou à un terme anticipé quel qu'en soit le motif, la résidence Le Clos mise à la disposition de l'occupant sera restituée à la Commune en parfait état d'entretien.
2. Un état des lieux contradictoire interviendra au plus tard le jour où l'occupation doit prendre fin. Ce jour-là, l'équipement devra être nettoyé et vidé de toute installation et de tout objet dont l'exploitant est propriétaire.
3. En tant que de besoin, et au vu notamment de l'état des lieux contradictoire de prise de possession et de l'état des lieux contradictoire de fin d'exploitation, la Commune et l'occupant conviendront de l'exécution, aux frais exclusifs de ce dernier, des travaux nécessaires à la remise en état de l'équipement mis à sa disposition.



\* \* \* \* \*

## **Titre 4 - Dispositions financières**

### **Article 9 - Redevance d'occupation du domaine public**

#### **9-1- Calcul de la redevance**

En contrepartie de l'autorisation d'installer et d'exploiter sur le domaine Public, mentionné dans l'objet du présent traité, et conformément aux dispositions de l'article L.2125-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le titulaire de la convention s'engage à verser à la commune une redevance annuelle. Cette redevance est composée d'une partie fixe et d'une partie variable :

- D'une partie fixe de 1300€ mensuels payables à terme à échoir ;
  - D'une partie variable, égale à ..... du chiffre d'affaires annuel hors taxe réalisé de l'année N-1.
  - Pour permettre le calcul de cette redevance, le concessionnaire devra impérativement fournir une attestation comptable du chiffre d'affaires de l'année N - 1 certifiée par un expert-comptable **avant le 31/03 de chaque année.**
1. Cette part variable de la redevance est versée semestriellement à terme échu, à la Trésorerie de DRAGUIGNAN, dès réception du titre de paiement. Celui-ci est établi sur remise, par l'exploitant, de l'attestation comptable visée ci-dessus.
  2. **Pour la première année de l'exploitation, la Commune du Thoronet prendra comme référence le chiffre d'affaires estimé par le candidat lors du dépôt de candidature.** Une régularisation sera faite dès la deuxième année, selon le chiffre d'affaires réel.
  3. La Commune du Thoronet se réserve le droit de missionner, aux frais de du titulaire, un audit de ses comptes.
  4. La dernière année, pour la part variable, **la Commune du Thoronet prendra comme référence l'année précédente, un titre sera émis en ce sens au mois de septembre de l'année en cours, (dernière année du contrat) et procédera à la régularisation en année n+1.**

#### **9-2 Résiliation anticipée de l'autorisation**

En cas de retrait de l'autorisation d'occupation du domaine public avant le terme prévu à l'article 2 de la présente convention, pour un motif autre que l'inexécution des clauses et conditions prévues par cette dernière, la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir à la date du retrait est restituée au titulaire de l'autorisation d'occupation, conformément à l'article L.2125-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

#### **9-3 Intérêts moratoires**

En cas de retard dans le paiement des redevances dues pour l'occupation du domaine public, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal en

vigueur, conformément à l'article L 2125-5 du CG3P, (sans préjudice, d'un éventuel retrait pour faute de l'autorisation).

#### **9-4 Révision de la redevance**

1. La part fixe de la redevance sera révisée annuellement de plein droit au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice INSEE des loyers commerciaux.
2. L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation de la redevance stipulée ci-dessus est **le dernier indice publié à la date de la signature du présent contrat, soit.....(à modifier à la date de signature)**. L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable par la Commune du Thoronet.
3. Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi était supprimé, les parties conviennent de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles.

#### **Article 10 – Impôts et taxe**

La taxe foncière est payée par la Commune.

Le titulaire supportera toutes taxes liées à l'occupation des locaux, actuelles ou à venir, notamment les taxes relatives aux ordures ménagères, taxe de séjour (participations locales, intercommunales et T.E.O.M.).

#### **Article 11 – Abonnements**

L'occupant fait son affaire de la souscription des abonnements aux différents réseaux (notamment électricité et eau) nécessaires à son activité et supporte seul le coût des consommations correspondantes.

\* \* \* \* \*

### **Titre 5 - Dispositions relatives aux assurances**

#### **Article 12 – Obligation d'assurance de l'occupant**

##### **12-1- Contenu minimal imposé de la police d'assurance de l'occupant**

L'occupant s'engage à assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable de son choix et à communiquer chaque année une attestation justifiant cette assurance :

1. Sa responsabilité pour son exploitation, ses propres biens agencements, mobilier, matériel, marchandises et tous ceux dont il serait détenteur pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité, notamment les risques : INCENDIE, EXPLOSIONS, DOMMAGES ELECTRIQUES, DEGATS DES EAUX, VOL, BRIS DE GLACE, VANDALISME, etc...
2. Sa responsabilité civile, pour les dommages de toute nature occasionnés aux tiers, du fait de son activité, de son matériel, de ses installations électriques ou de son personnel.

3. L'occupant s'engage à fournir avant le début de la mise à disposition une attestation d'assurance reprenant les éléments indiqués ci-avant.
4. L'occupant devra déclarer au plus tard sous 48 heures après sa constatation, à l'assureur d'une part, à la Commune du Thoronet d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.
5. De même, il devra porter à la connaissance de son assureur et de la Commune du Thoronet, à la signature de la convention ou en cours de convention, tout risque découlant de son activité qui pourrait être considéré comme aggravant.

## **12-2- Effectivité de la police d'assurance de l'occupant**

6. L'occupant est tenu de communiquer à la Commune du Thoronet, dans le délai d'un mois suivant la signature des présentes, une copie de la police d'assurances sous peine des sanctions prévues ci-après.
7. Pendant toute la durée d'exécution de la présente convention, l'occupant est tenu de justifier, à la première réquisition de la Commune, de l'effectivité de sa couverture d'assurance au moins dans les clauses imposées par ses dernières sous peine des sanctions prévues ci-après.

## **Article 13 – Responsabilité de l'occupant**

1. L'occupant est seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes ou aux choses du fait de son occupation et de son exploitation.
2. L'occupant reste entièrement responsable, notamment au regard de l'application de la présente convention, des actes et infractions commis par ses préposés dans le cours de l'occupation.

## **Article 14 - Renonciation à recours**

Sans préjudice de ses droits envers quiconque, l'occupant renonce à tout recours contre la Commune et ses assureurs pour tous les dommages matériels et immatériels qui pourraient être occasionnés aux biens lui appartenant, à raison :

- de toutes déficiences et d'arrêt momentané du fonctionnement des équipements collectifs,
- des vols et dégâts immobiliers qui en seraient la conséquence,
- de toutes conséquences d'une émeute, d'un attentat, avec ou sans explosif, de la force majeure, du cas fortuit, de faits de grève et en général de tous faits imprévisibles,
- de tous dommages subis ou causés par les équipements et installations dont il a la charge, ou même simplement la garde ou l'usage (notamment les installations de fluide de toute nature même établies par la Commune du Thoronet),
- en cas d'incendie total ou partiel, il ne pourra exiger aucune indemnité pour privation de jouissance.

## **Article 15 - Assurance de la Commune**

La Commune assurera l'équipement, objet de la présente convention selon les conditions incombant au propriétaire.

\* \* \* \* \*

## **Titre 6 – Dispositions relatives aux motifs de résiliation**

### **Article 16 – Principe général**

Toutes les clauses stipulées dans la présente convention, sans exception, sont de rigueur et dans le cas où il y serait dérogé, le silence de la Commune du Thoronet ne sera jamais considéré comme une adhésion de sa part.

### **Article 17 – Résiliation de la convention**

#### **17-1- Résiliation après mise en demeure restée vaine**

1. En cas de manquements graves ou prolongés aux obligations qui incombent à l'occupant en exécution des lois et règlements en vigueur, la présente convention est unilatéralement résiliée par la Commune si l'occupant n'a pas déféré, dans le délai imparti, à la mise en demeure de la Commune.
2. Le non-respect par l'occupant des obligations nées de la présente convention entraînera la résiliation unilatérale de celle-ci après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse à l'expiration d'un délai de deux mois.
3. Dans tous les cas visés dans le présent paragraphe, la résiliation, est prononcée par la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception, sans aucune autre formalité ni indemnité et sans préjudice des sommes qui pourraient lui rester dues.

#### **17-2- Résiliation de plein droit**

Dans les cas suivants, la Commune du Thoronet peut résilier de plein droit et sans indemnité la présente convention, dans le délai de 1 mois suivant la présentation d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception :

- non-paiement de la redevance,
- cessation de l'exploitation de l'activité commerciale par l'occupant, pour quelque raison que ce soit durant 3 mois consécutifs,
- non communication à la Commune des documents indiqués ci-dessous :
  - copie de la police d'assurances présentant les clauses imposées par la Commune,
  - attestation de l'effectivité de la couverture d'assurance pendant la durée d'exécution de la présente convention ;
  - attestation annuelle du Chiffre d'Affaire de l'année N-1 certifiée par un expert comptable.
- sous-location totale ou partielle de l'activité, mise en gérance ou tout acte entraînant une situation de fait portant atteinte à l'utilisation personnelle du droit d'occuper le

domaine public.

- dissolution de la société.
- s'il y a lieu, non présentation de l'attestation de conformité et de sécurité

### **17-3- Résiliation pour un motif d'intérêt général**

La Commune peut résilier de plein droit la convention pour tout motif d'intérêt général sous respect d'un préavis de six mois, sauf urgence avérée.

### **Article 18 – Devenir de la convention dans le cadre de travaux publics réalisés dans l'intérêt général**

- 1 Si l'exploitation de l'équipement objet de la présente convention est interrompue pendant une durée qui n'est pas supérieure à 1 mois directement du fait de l'exécution de travaux publics, l'occupant est tenu de supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, la perte d'exploitation résultant de cette interruption.
- 2 Si l'exploitation de l'équipement objet de la présente convention est interrompue durant une durée supérieure à 1 mois et inférieure à un an directement du fait de l'exécution de travaux publics, la Commune suspendra la validité de la présente convention pendant ce même délai, à l'exception de ses dispositions relatives à l'entretien normal de la boutique et aux diverses obligations d'assurances. En conséquence :
  - le versement des redevances dues est suspendu pendant ce délai.
  - l'occupant est tenu de supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, la perte d'exploitation résultant de l'interruption d'exploitation,
  - l'échéance normale de la présente convention fixée à l'article 2, est prorogée de la durée exacte de la suspension intervenue.
- 3 Si l'exploitation de l'équipement objet de la présente convention est interrompue durant une durée supérieure à 1 an directement du fait de l'exécution de travaux publics, la présente convention sera résiliée de plein droit pour motif d'intérêt général.

\* \* \* \* \*

## **Titre 7 - Dispositions finales**

### **Article 19 - Compétence de juridiction**

En cas de litige la juridiction compétente est le Tribunal Administratif de TOULON.

### **Article 20 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile

- pour la Commune du Thoronet, en l'Hôtel de Commune, 4 place Sadi Carnot, 83340  
LE THORONET
- pour l'occupant à son siège

- FAIT AU THORONET EN DOUBLE EXEMPLAIRE LE .....

<b>Pour l'occupant</b>	<b>Pour la Commune du Thoronet</b>
<b>Pour l'occupant,</b>	<b>le Maire du Thoronet, Marjorie VIORT</b>