



# ***Commune de Mizoën***

## ***Autorisation d'occupation temporaire du local communal des Ors***

### **2024-2025**

## Article I. Table des matières

Article II.	ENGAGEMENT .....	4
Article III.	NATURE DE LA PRESTATION .....	5
Section 3.01	Objet du Contrat .....	5
Section 3.02	Désignation des locaux .....	5
Section 3.03	Modification affectant les locaux ou leur utilisation .....	5
Section 3.04	Durée .....	5
Section 3.05	Conditions générales relatives aux occupations privatives sur le domaine public	6
(a)	Caractère personnel .....	6
(b)	Modifications affectant le bénéficiaire .....	6
(c)	Occupation du domaine public .....	6
Section 3.06	Activité autorisée .....	6
Article IV.	CONDITIONS D'EXPLOITATION .....	7
Section 4.01	Prix et Tarifs .....	7
Section 4.02	Utilisation de l'espace.....	7
Section 4.03	Mobilier et matériel, vaisselle : .....	7
Section 4.04	Locaux .....	7
Section 4.05	Entretien et nettoyage .....	8
Section 4.06	Maintenance et réparation.....	8
Section 4.07	Licence IV .....	8
Section 4.08	Signalisation Publicité Décoration .....	8
Section 4.09	Ouverture et fermeture des espaces occupés .....	8
Section 4.10	Observations des lois, règlements, consignes particulières et mesures de police.	8
Section 4.11	Redevance.....	9
Section 4.12	Charges de fonctionnement .....	9
Section 4.13	Impôts et taxes .....	9
Article V.	RESPONSABILITES ET ASSURANCES .....	10
Section 5.01	Responsabilités .....	10
Section 5.02	Assurances .....	10
Section 5.03	Motifs de rupture de la convention .....	11
Section 5.04	Conséquence de l'arrivée du terme .....	11
(a)	Retrait des équipements .....	11
(b)	Ligne téléphonique.....	11
(c)	Locaux.....	11
(d)	Etat des lieux .....	11
Section 5.05	Résiliation - retrait de l'autorisation.....	11
(a)	Résiliation pour faute .....	11
(b)	Autres cas de résiliation .....	12
Section 5.06	Inventaire des lieux.....	12

Section 5.07 Documents contractuels..... 13  
Section 5.08 Règlement des litiges..... 13

## **Article II. ENGAGEMENT**

### **Entre**

La Commune de Mizoën, représentée par son Maire M. Bernard MICHEL - Mairie, 62 route d'Emparis, 38142 MIZOËN

### **Ci-après dénommée « la commune »**

D'une part,

**Et** Monsieur RULFO Eric, représentant la société SAS ERMS, sis 13 chemin Combe Cibièrre 05480 VILLAR D'ARENE,

Monsieur...

### **Ci-après dénommée « le bénéficiaire »**

D'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

## Article III. NATURE DE LA PRESTATION

### Section 3.01 Objet du Contrat

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le bénéficiaire est autorisé à occuper, à titre précaire et révocable, le local communal des Ors sis à Mizoën (38142) 12 route du Ferrand, propriété de la commune, dont la gestion a été confiée au bénéficiaire, à ses risques exclusifs aux fins et dans les conditions décrites ci-après.

Cette gestion porte sur une activité de petite restauration, bar et épicerie.

Par conséquent, **le bénéficiaire NE POURRA EN AUCUN CAS INVOQUER LE BENEFICE DE LA PROPRIETE COMMERCIALE ou d'une réglementation quelconque susceptible de lui confier un droit au maintien dans les lieux ou une indemnité de sortie ou d'éviction.**

### Section 3.02 Désignation des locaux

Le plan et l'inventaire des locaux sis 12 route du Ferrand 38142 MIZOËN mis à disposition du concessionnaire figurent aux annexes de la présente convention, à savoir :

Niveau RDC :

- Terrasse : ~40m<sup>2</sup>
- Salle de bar-épicerie-petite cuisine : ~75m<sup>2</sup>
- Annexe cuisine : ~20m<sup>2</sup>
- 1 WC

### Section 3.03 Modification affectant les locaux ou leur utilisation

Le bénéficiaire s'engage à respecter la destination des espaces occupés et ne peut modifier en tout ou en partie cette destination ou procéder à des aménagements à caractère mobilier ou immobilier, ni exercer dans les locaux ou faire exécuter par qui que ce soit aucune autre industrie ni aucun autre commerce que celui prévu dans la convention d'occupation temporaire.

L'ensemble des espaces occupés énumérés à la section 3.02 et dont les plans sont fournis en annexes n° 2 doit être affecté exclusivement à l'exploitation des activités confiées au bénéficiaire.

Le bénéficiaire ne peut sans accord express de la commune, changer la disposition de tout ou partie des locaux mis à sa disposition.

### Section 3.04 Durée

La présente convention d'occupation est conclue pour une durée de 1 an à compter du **1<sup>er</sup> avril 2024**.

A la date d'expiration de la convention, ses effets cesseront de plein droit et le bénéficiaire sera tenu de libérer le (ou les) emplacement(s) concerné(s).

## **Section 3.05 Conditions générales relatives aux occupations privatives sur le domaine public**

---

### **(a) Caractère personnel**

La convention est accordée *intuitu personae*.

La présente convention est consentie à titre purement et strictement personnel et ne confère aucun droit de propriété ni aucun droit réel à son bénéficiaire.

En conséquence, toute cession de l'autorisation ou des emplacements objets des présentes est formellement interdite et aucune sous-location, sous-traitance des emplacements n'est autorisée, sous quelque forme que ce soit.

### **(b) Modifications affectant le bénéficiaire**

Le bénéficiaire devra informer, obligatoirement, le Maire de la commune des opérations de changement de sa forme juridique par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le gérant majoritaire signataire de la présente convention devait être remplacé, la commune se réserve le droit de mettre fin à la convention.

Les statuts de la société créée pour gérer l'épicerie et le restaurant doivent être communiqués à la commune à la signature du contrat.

### **(c) Occupation du domaine public**

La présente convention portant occupation d'un local propriété de la Commune ne peut offrir au profit du bénéficiaire de droit quelconque au bénéfice de la législation sur la propriété commerciale. Toutefois, la Commune permet la pose, en façade, d'un panneau publicitaire ; dont l'installation et la maintenance sont à la charge du bénéficiaire.

#### **A savoir :**

La convention ne confère au bénéficiaire AUCUN DROIT A LA PROPRIETE COMMERCIALE, NI AUCUNE INDEMNITE D'EVICITION.

Les stipulations de la présente convention sont d'interprétation restrictive.

Les usages et pratiques liés à l'exercice d'une activité commerciale ne peuvent être valablement opposés à la commune. Le contrat ne donne en particulier au bénéficiaire aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit.

Le bénéficiaire est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les biens qui font l'objet de la présente convention.

## **Section 3.06 Activité autorisée**

---

L'autorisation d'exploitation portera sur les activités suivantes :

- Restauration
- Bar
- Epicerie de base
- Dépôt de pain.

La Commune autorise le développement d'autres activités permettant le maintien et l'animation de la vie du village.

## Article IV. CONDITIONS D'EXPLOITATION

### Section 4.01 Prix et Tarifs

La composition de la carte et les prix restent libres.

Le bénéficiaire est seul responsable à l'égard des tiers des dommages causés par son personnel ou par les installations dont il a la garde.

Le bénéficiaire fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation du bar restaurant ainsi que de tous les droits de brevets, marques et licences, en rapport avec son activité.

L'exploitation des espaces occupés devra être assurée dans le respect des réglementations applicables à la sécurité publique, à l'hygiène alimentaire et sanitaire et toutes autres réglementations nécessaires pour l'accueil du public en général.

### Section 4.02 Utilisation de l'espace

Le bénéficiaire n'est pas autorisé à organiser des manifestations ou soirées musicales en dehors des horaires réglementaires définis par arrêté préfectoral sauf accord express du Maire de la Commune notifié par écrit.

L'espace public, hors périmètre d'exploitation, ne peut faire l'objet d'une exploitation pour quelque motif que ce soit, sauf accord express du Maire de la Commune notifié par écrit.

OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

### Section 4.03 Mobilier et matériel, vaisselle :

Bâtiment livré avec équipement précisé en annexe 3.

Le bénéficiaire s'engage à équiper les espaces occupés du petit mobilier, du petit matériel d'exploitation et de cuisine, de la verrerie, vaisselle, linge ... et d'une façon plus générale de l'ensemble des moyens nécessaires à l'exploitation de l'activité de bar restauration.

*Le bénéficiaire reprend l'ensemble des équipements présents dans les bâtiments en l'état (notamment en ce qui concerne le matériel de restauration et les rayonnages d'épicerie). L'entretien et le remplacement, la maintenance et les réparations sont exclusivement à la charge du bénéficiaire.*

*En fin de période d'engagement, le matériel reste au sein du bâtiment. L'inventaire contradictoire de fin de contrat devra à minima comporter les matériels trouvés en début de contrat et laissés en l'état.*

Les équipements amenés par le bénéficiaire demeurent à l'issue de la période d'exploitation, propriété de l'exploitant.

### Section 4.04 Locaux

Le bénéficiaire peut, après accord écrit du Maire de la commune, engager des modifications dans la consistance des lieux, l'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou mobiles imposés par le Maire de la commune. Dans ce cas des états des lieux et des inventaires complémentaires seront établis.

## **Section 4.05 Entretien et nettoyage**

---

Dans tous les espaces occupés, le bénéficiaire est tenu de pourvoir à la bonne tenue des lieux.

Dans tous les espaces occupés, le nettoyage spécialisé des intérieurs et des extérieurs (murs, vitres, hottes, filtres, gaines d'aération, façade vitrage etc.), ainsi que l'entretien et le nettoyage des bacs à graisse et des canalisations d'évacuation seront à la charge du bénéficiaire.

## **Section 4.06 Maintenance et réparation**

---

D'une façon générale, le bénéficiaire est chargé de prendre en charge toutes les dépenses d'entretien courant et les réparations dites locatives ainsi que tous travaux nécessaires pour maintenir les locaux occupés en bon état d'entretien et d'usage. Dans la mesure où de grosses réparations seraient rendues nécessaires par la faute ou la négligence du bénéficiaire, ces dernières seraient mises à sa charge.

## **Section 4.07 Licence IV**

---

Par acte authentique du 14 août 2014, Monsieur GRAVIER Serge, propriétaire d'une licence d'exploitation débit de boisson catégorie 4, a donné en location ladite licence à la commune de Mizoën. Le contrat est conclu pour une durée initiale d'une année et se poursuivra par tacite reconduction.

La jouissance de la licence sera effective à l'issue des démarches, formalités et déclaration de transfert du bénéficiaire.

La location de la licence débit de boisson de 4<sup>ème</sup> catégorie, d'un montant annuel de 1 200 € sera refacturée au bénéficiaire au prorata temporis.

## **Section 4.08 Signalisation Publicité Décoration**

---

Les cartes, menus, documents promotionnels et affichages divers liés à l'exploitation des espaces occupés, ainsi que la signalisation intérieure de l'ensemble des espaces occupés sont à la charge du titulaire.

Le bénéficiaire veillera à ne pas procéder à l'installation ou à l'exposition de tout affichage ou élément publicitaire qui pourrait porter atteinte à l'environnement.

## **Section 4.09 Ouverture et fermeture des espaces occupés**

---

Le bénéficiaire a la charge de l'ouverture et la fermeture du restaurant mis à sa disposition selon des amplitudes horaires laissées à sa libre organisation et dans le respect de la réglementation.

## **Section 4.10 Observations des lois, règlements, consignes particulières et mesures de police**

---

Le bénéficiaire est tenu de se conformer à toute disposition législative ou réglementaire applicable à son activité. Il doit également se conformer à la législation en vigueur en matière de dépôt des matières dangereuses, hygiène...



En aucun cas, le bénéficiaire ne pourra réclamer à la Commune une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité commerciale subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements visés au présent article. CLAUSES FINANCIERES

## **Section 4.11      Redevance**

---

L'occupation du local est consentie à titre gratuit.

## **Section 4.12      Charges de fonctionnement**

---

Les dépenses de fonctionnement liées à l'exploitation sont prises en charge par le bénéficiaire directement et hors redevance dans les conditions suivantes :

- L'abonnement et la consommation forfaitaire d'eau au prorata temporis sont directement payés au gestionnaire aux frais du bénéficiaire.
- L'abonnement et la consommation d'électricité sont payés à la Commune pour la période d'exploitation.
- L'abonnement et la consommation du gaz sont payés directement au gestionnaire aux frais du bénéficiaire.
- L'abonnement et les consommations téléphoniques sont directement payés à tout opérateur de télécommunications, le bénéficiaire faisant son affaire de toute installation et abonnement.
- Les contrats d'entretien et les installations techniques mis en place par le bénéficiaire. Le bénéficiaire devra tous les ans transmettre à la commune les attestations relatives à ces contrats.

## **Section 4.13      Impôts et taxes**

---

Le bénéficiaire de la présente convention devra acquitter des impôts de toute nature auxquels il peut être assujéti du fait de son exploitation et de l'utilisation donnée pendant la durée de l'autorisation, aux locaux occupés, et notamment les impôts immobiliers, patentes, licences, taxes (ordures ménagères...), droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs, perçus soit par la commune, soit par d'autres collectivités.

Le bénéficiaire est tenu de déposer si nécessaire un exemplaire du présent contrat de convention d'occupation auprès du service des impôts dont il dépend et un autre exemplaire auprès du service des impôts dont relève la commune et ce, dans le mois qui suit la signature du contrat.

## Article V. RESPONSABILITES ET ASSURANCES

### Section 5.01 Responsabilités

Le bénéficiaire est seul responsable de son fait, de celui de son personnel et des biens dont il a la garde de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant, par et ou à l'occasion de l'occupation et ou de l'exploitation des espaces occupés et survenant :

- au bâtiment, aux espaces occupés et à leurs dépendances,
- aux biens d'équipement, matériels et marchandises de toute nature,
- aux personnes physiques notamment usagers clients des espaces.

La commune est dégagée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les locaux mis à la disposition du bénéficiaire ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers des dits locaux ou aux personnels employés par le bénéficiaire.

Le bénéficiaire ne peut engager de travaux supplémentaires sans avoir l'accord express du Maire de la commune.

### Section 5.02 Assurances

Le bénéficiaire doit contracter dès la remise des clés des locaux par la commune, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les contrats d'assurances suivants :

- Une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés au tiers, y compris les clients, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente convention,
- Un contrat d'assurance MULTIRISQUE incluant notamment incendie, explosion, foudre, dégât des eaux, ainsi que le recours des voisins et des tiers, garantissant pour leur valeur réelle le matériel, le mobilier et d'une manière générale le contenu des locaux dont il a l'usage avec abandon de recours contre la commune et ses assureurs. Il prendra en charge les détériorations immobilières consécutives à un vol ou à une tentative de vol/effraction.

Le bénéficiaire doit également assurer sa responsabilité au regard de la commune, en ce qui concerne notamment les risques d'incendie, de dégâts des eaux et d'explosions, qui affecteraient le bâtiment (risques locatifs).

D'une façon générale, les contrats d'assurance souscrits devront préciser que la commune ne pourra en aucun cas être tenue responsable vis-à-vis du bénéficiaire, du défaut d'entretien ou de surveillance concernant les espaces occupés.

Le bénéficiaire doit adresser à la commune les polices d'assurance qui lui sont proposées dans les 15 jours qui suivent la signature de la présente convention.

Le bénéficiaire acquitte les primes d'assurances exclusivement à ses frais et doit justifier de leur paiement sur demande de la commune.

Le bénéficiaire s'oblige également à justifier, dans les quinze jours de la réception de la demande par la commune du paiement régulier des primes d'assurances correspondant aux polices d'assurance qu'il a souscrites en application du présent article.

La communication de ces justificatifs n'engage aucunement la responsabilité de la commune pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre l'étendue ou le montant des polices s'avérerait insuffisant. FIN DE LA CONVENTION

### **Section 5.03 Motifs de rupture de la convention**

---

Le présent contrat cesse de produire ses effets dans les conditions prévues aux articles ci-après :

- A la date d'expiration du contrat prévue à l'article relatif à la « durée de la Convention », à savoir le : 31 mars 2025.
- En cas de résiliation de la convention.

### **Section 5.04 Conséquence de l'arrivée du terme**

---

#### **(a) Retrait des équipements**

A l'expiration du contrat sauf dans l'hypothèse où la commune déciderait d'envisager leur rachat, il est convenu que le bénéficiaire est tenu de procéder au retrait des petits équipements mobiliers qu'il a financé.

#### **(b) Ligne téléphonique**

A l'expiration du contrat, il est convenu que la ligne téléphonique et le numéro resteront sur place.

#### **(c) Locaux**

A l'expiration du contrat, les travaux ou modifications réalisés dans le cadre de la section 3.03, travaux imposés par la Commune, feront l'objet d'un rachat par la commune à un coût fixé à l'amiable entre la Commune et le bénéficiaire, ou à défaut d'accord, à un coût fixé par un expert désigné par tirage au sort sur la liste des experts judiciaires rattachés au Tribunal Administratif de Grenoble.

#### **(d) Etat des lieux**

Quinze jours avant l'expiration du contrat, la commune et le bénéficiaire arrêtent, au vu d'un état des lieux établi contradictoirement, les travaux de remise en état qu'il appartiendra au bénéficiaire d'exécuter à ses frais.

Si les travaux de remise en état ne sont pas exécutés à l'expiration du délai imparti par la commune, celle-ci pourra faire procéder d'office et aux frais du bénéficiaire, à leur exécution, par l'entrepreneur de son choix.

### **Section 5.05 Résiliation - retrait de l'autorisation**

---

Il pourra être mis un terme au contrat avant la date d'expiration prévue par l'article relatif à «la durée» dans les conditions ci-après :

#### **(a) Résiliation pour faute**

Conformément à l'article relatif «au cas de fin de contrat», la Commune, à moins que les manquements du bénéficiaire ne soient imputables à des circonstances de force majeure

dument établies et sans préjudice des stipulations de la présente convention, pourra prononcer la résiliation de plein droit sans formalité judiciaire du contrat sous la seule réserve d'une mise en demeure dûment motivée (trouble à l'ordre public, non-respect des règles de sécurité et d'hygiène, défaut d'entretien du bâtiment,...) notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au titulaire et restée sans effet à l'expiration d'un délai d'un mois.

En cas de manquement grave et ou prolongé et ou renouvelé aux obligations qui lui incombent en exécution des lois et règlements en vigueur ou de la convention d'occupation, lorsque le bénéficiaire n'a pas déferé dans le délai imparti, à la mise en demeure de la Commune.

Sans préjudice de toute demande de dommages et intérêts, il est fait application des dispositions prévues à l'article relatif aux « conséquences de l'arrivée du terme » (a), (b) (c), (d). Toutefois, le constat contradictoire prévu à l'article « conséquences de l'arrivée du terme » (c) est effectué à la date de départ notifiée par la commune dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant la résiliation pour faute.

### **(b) Autres cas de résiliation**

La Commune résiliera de plein droit la Convention d'occupation sans formalité judiciaire et sans attendre le délai minimum de six mois dans les cas suivants :

- Lorsque, après ouverture d'une procédure de redressement ou de mise en liquidation judiciaire, l'administrateur judiciaire ou le liquidateur a renoncé à poursuivre l'exécution de la Convention d'occupation, soit explicitement, soit implicitement, après mise en demeure restée sans réponse pendant un délai d'un mois.
- Décès du gérant.
- Incapacité de longue durée du gérant.

Il sera fait application des dispositions prévues à la section 8.02 relatif à «Conséquence de l'arrivée du terme». DISPOSITIONS DIVERSES

## **Section 5.06 Inventaire des lieux**

Lors de l'entrée du bénéficiaire dans les lieux, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre la commune et le bénéficiaire, comme il est indiqué à l'article relatif à la «désignation et mise à disposition des locaux», ainsi qu'un inventaire estimatif préalable des objets mobiliers.

Cet état des lieux et l'inventaire seront joints en annexe n°3.

Les mêmes opérations seront effectuées lors de l'expiration de la Convention d'occupation, pour quelque cause que ce soit.

La comparaison des états des lieux et des inventaires servira, le cas échéant, à déterminer les travaux de remise en état et à fixer les indemnités correspondantes qui seront mises à la charge du bénéficiaire, ainsi qu'il a été dit au chapitre «relatif à l'achèvement des travaux».

En cas de modification dans la consistance des lieux, l'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou mobiles, de matériel et de mobilier effectué ou imposé par la Commune, des états des lieux et des inventaires complémentaires seront établis en tant que de besoin.

## **Section 5.07 Documents contractuels**

---

La convention se compose du présent document et de ses annexes ci-après désignées :

Annexe 1 - Plan de situation,

Annexe 2 - Localisation et plans des espaces occupés,

Annexe 3 - Etat des lieux et inventaire.

## **Section 5.08 Règlement des litiges**

---

Les litiges relatifs à la présente Convention seront soumis au Tribunal Administratif de

Fait à Mizoën en 2 exemplaires originaux, le : \_\_\_\_\_

Signatures :

« La Commune »  
Le Maire, Bernard MICHEL  
*Mention « lu et approuvé »*

« Le Bénéficiaire »  
*Mention « lu et approuvé »*