



# **Convention d'occupation privative du domaine public bâtiment communal « KOSTALDEA » situé sur la promenade de la plage**

**à compléter, daté et signé avec Nom, Prénom et adresse complète du candidat,  
montant du minimum annuel garanti (part fixe) et % du chiffre d'affaires annuel (part  
variable) proposés en chiffres et en toutes lettres.**

Entre les soussignés :

La commune de Guéthary, représentée par son maire, Mme Marie-Pierre BURRE-CASSOU,  
agissant conformément à l'article L.2122-22 du CGCT, d'une part,

et

**Nom prénom et adresse complète du candidat ou référence de la société**  
, ci-après dénommé l'occupant, d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

## **Article 1 : OBJET**

L'occupant est autorisé à occuper le local communal « Kotaldea » situé sur la promenade de la plage réservé à une activité exclusive de restauration snack bar , d'une superficie de 122 m<sup>2</sup> composé d'un local technique de 42,50 m<sup>2</sup>, d'une terrasse couverte de 40,50 m<sup>2</sup>, d'une terrasse de 39 m<sup>2</sup> et d'un WC à l'usage exclusif de la clientèle du restaurant à charge d'entretien par le gestionnaire (plan en annexe).

L'occupant devra respecter la servitude de passage du sentier du littoral telle que matérialisée sur le plan et au sol ; cet espace ne devra en aucune façon être encombré par du mobilier et libre de toute entrave. Le cas échéant du mobilier pourra être installé le long du parapet en respectant la servitude susmentionnée et moyennant, après demande préalable auprès de la mairie, une redevance d'occupation du domaine public dont le tarif est fixé chaque année par délibération du conseil municipal.

## **Article 2 : CONDITIONS GENERALES D'EXPLOITATION**

Durant toute la période d'occupation du local et de son exploitation, l'occupant sera tenu de respecter les éléments de candidature tels que présentés au dossier de l'appel public à candidature du 6 octobre 2023.

Le local construit par la commune de Guéthary, constitue une dépendance du domaine public communal. Le contrat d'occupation du domaine public est exclu du champ d'application du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 en son article 2-3° et soumis aux règles du droit administratif.

Les articles 1708 du Code Civil et tous les textes législatifs et réglementaires relatifs au bail et plus généralement, tous les principes et règles applicables aux contrats de droit privé ne sont pas applicables en l'espèce.

En aucun cas, l'occupant ne pourra se prévaloir d'un droit quelconque pour obtenir la moindre indemnité d'éviction au terme du contrat ou de résiliation anticipée en cas de manque de la part de l'occupant aux obligations prévues du contrat et ses annexes (cahier des charges, projet, ...).

L'occupant reconnaît avoir pris connaissance du statut juridique des lieux qu'il entend occuper. Il renonce, de ce fait, à la propriété commerciale pour toute activité qu'il aurait l'intention d'exercer dans les lieux loués à la commune de Guéthary.

L'occupant s'engage à respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements se rapportant à l'occupation des lieux et à l'activité qu'il exerce.

Il s'engage à y exercer une activité continue et permanente au minimum du 15 avril au 15 octobre. Le soir, la fermeture de l'établissement interviendra au plus tard à minuit.

Toute modification dans la nature de l'activité exercée devra être autorisée par la commune de Guéthary. L'organisation de toute animation, ponctuelle ou régulière, autre que l'activité de restauration, snack bar devra être préalablement autorisée par les services de la Mairie

La commune de Guéthary pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle à l'effet de vérifier notamment, les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux. Une évaluation du respect de ces règles sera effectuée périodiquement.

## **2.1 Caractère personnel du contrat**

L'occupant s'engage à occuper lui-même les lieux mis à sa disposition. Toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est rigoureusement interdite, y compris la location-gérance.

Toute cession ou apport à un tiers à quelque titre ou sous quelque modalité que ce soit, de tout ou partie des droits résultant des présentes, est également interdit. En cas de cessation d'activité, la commune de Guéthary est seule habilitée à désigner le successeur et aucune création de fonds de commerce n'est rattachable à ce contrat.

## **2.2 Usage des installations**

L'occupant aura la responsabilité directe de l'exploitation du restaurant.

L'occupant aura l'usage des locaux qui seront strictement et exclusivement destinés à l'exécution de l'activité de restauration snack bar qui fait l'objet de la présente convention.

Au moment de la prise de possession des locaux, un état des lieux, ainsi qu'un inventaire du matériel, tant quantitatif que qualitatif, sera établi contradictoirement. Cet inventaire précisera

notamment leur situation juridique et leur état apprécié sous ses différents aspects (état général des constructions, entretien, sécurité, fonctionnement des installations particulières).

Le mobilier matériel d'exploitation (tables, chaises, vaisselle, ...) demeurera la propriété de l'occupant au terme du contrat.

En revanche, l'ensemble des travaux, équipement, agencement, devenu immeuble par destination, restera la propriété de la commune au terme du contrat, sans que l'occupant puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité.

L'occupant n'aura que la jouissance des biens mobiliers et immobiliers que ce soit par nature ou par destination, et, en tant que tel, il ne pourra en aucun cas aliéner la propriété ou la jouissance de l'un de ces biens sous quelque forme que ce soit, ceci sous peine de nullité des actes et des opérations faites au mépris de la présente clause.

### **2.3 Modalités d'exploitation**

L'occupant s'engage à conduire une politique générale d'exploitation et d'animation du restaurant de qualité et à utiliser les locaux afin d'accueillir la clientèle dans les meilleures conditions possible.

L'occupant ne devra en aucun cas organiser des manifestations susceptibles de créer des nuisances sonores et des troubles à la tranquillité publique des riverains. Il devra respecter les lois et règlements en matière de bruit.

### **2.4 Licence de débits de boisson – Inscription au registre du commerce**

L'occupant devra être titulaire d'une licence de débit de boissons adaptée à son activité et être inscrit au Registre du Commerce ou à la Chambre des Métiers.

## **Article 3 : ETAT DES LIEUX**

L'occupant reconnaît avoir parfaite connaissance des lieux soit :

- un local technique de 42,50 m<sup>2</sup> avec arrivées d'eau, de gaz, d'électricité et de téléphone (il devra souscrire les abonnements correspondant auprès des fournisseurs) et WC privé,
- une terrasse couverte de 40,50 m<sup>2</sup>
- une terrasse de 39 m<sup>2</sup>

Il déclare les accepter en leur état, avec tous les vices apparents ou cachés, avec toutes les servitudes qui pourraient y exister, sans pouvoir par la suite élever une réclamation quelconque. Des états des lieux contradictoires seront dressés tant avant l'entrée en jouissance de l'occupant qu'avant sa sortie des lieux.

L'occupant s'engage à maintenir les lieux, à ses seuls frais, en bon état d'entretien et de réparation, la commune de Guéthary se réservant le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires par l'occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

#### **Article 4 : INFORMATION DE LA COMMUNE**

L'occupant s'engage à porter immédiatement à la connaissance de la commune de Guéthary tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible d'être préjudiciable au domaine public et/ou aux droits de la commune de Guéthary.

L'occupant fournira au plus tard le 31 mars de chaque année le bilan arrêté au 31 Décembre de l'année précédente et le compte de résultat et les statistiques de fréquentation pour l'année écoulée.

#### **Article 5 : ENTRETIEN ET REPARATIONS**

L'occupant sera tenu d'exécuter toutes les réparations dites locatives, à l'effet de conserver les lieux en bon état permanent d'entretien et d'usage ainsi que la fosse eaux usées, la pompe de refoulement et la boîte à graisse.

L'occupant s'engage à procéder au :

- Nettoyage, entretien et maintenance des installations, équipements et matériels nécessaires à l'accomplissement de la prestation,
- Entretien et maintenance d'installations particulières dont l'exécution nécessite la mise en œuvre de moyens techniques adaptés ou ne peut être assurée que par des personnels spécialisés,
- Nettoyage et hygiène stricte des abords immédiats de l'établissement ; l'occupant devra entreposer les ordures aux lieux et périodes indiqués par la commune, le verre dans le conteneur prévu à cet effet et les cartons en accord avec le service d'élimination des déchets (Agglomération Pays Basque).

L'occupant devra maintenir l'ensemble de ses installations en conformité avec les normes en vigueur et tenir à jour les registres correspondants.

La commune pourra, sur simple demande, avoir communication par l'occupant des contrats d'entretien et de maintenance technique qu'il a souscrits pour ses équipements.

En cas de retard par l'occupant à exécuter ses obligations, la commune de Guéthary pourra les faire réaliser, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée en tout ou partie sans effet sous un mois, lesdites réparations étant réalisées aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant et sous réserve de tous autres droits et recours de la commune de Guéthary.

Dans le cas où l'occupant viendrait à contester ses obligations, il serait fait par un agent de la commune une visite des lieux en sa présence. Procès-verbal de cette visite et des dires exprimés serait dressé et transmis au maire qui statuerait à la vue des pièces d'instruction. Le cas échéant, la décision municipale serait portée à la connaissance de l'occupant.

L'occupant ne pourra prétendre à aucune réduction de la redevance, à aucune indemnité ou autre droit quelconque dans le cas de réparations, travaux d'intérêt public ou autres réalisés par la commune de Guéthary, quelle qu'en soit la durée, la commune de Guéthary s'engageant cependant à les exécuter avec diligence et en concertation avec l'occupant, sauf en cas d'urgence.

Aucun dépôt de matériel, marchandises ou objets quelconques ne pourra être établi en dehors des locaux. L'occupant a la responsabilité d'entretenir les abords des lieux qui devront toujours être d'une propreté irréprochable.

## **Article 6 : TRAVAUX ET AMENAGEMENTS**

Les dépenses d'investissement seront supportées par la commune, en dehors des équipements de cuisine, du matériel d'exploitation et du mobilier de la salle et de la terrasse, qui devront être fournis en matériel, par l'occupant.

La commune aura la charge et l'initiative des travaux de gros entretien des biens immobiliers et des locaux définis à l'article 605 du Code Civil.

L'occupant aura l'obligation d'avertir sans délai la commune de toute défectuosité concernant les équipements relevant de sa propriété.

Le remplacement des équipements détériorés ou disparus sera à la charge de l'occupant et ces réparations pourront être effectuées immédiatement, sans préjudice des recours éventuels contre les auteurs de dégâts. Les installations pourront faire l'objet de visites de contrôle par les organismes agréés.

L'aménagement intérieur est à la charge de l'occupant, y compris les mises en conformité liées à son activité. Un inventaire détaillé et chiffré des mobiliers, propriétés de l'occupant ainsi que la durée d'amortissement du matériel seront dressés, en double exemplaire, à son entrée dans les lieux.

L'occupant ne pourra procéder, sans l'accord préalable écrit de la commune de Guéthary à des travaux, aménagements et installations, étant précisé qu'ils ne devront être réalisés qu'après obtention de toutes les autorisations, plans et devis descriptifs soumis à l'approbation préalable et écrite de la commune de Guéthary.

Tous travaux éventuels devront être réalisés dans le respect des réglementations en vigueur (P.L.U. et A.V.A.P.).

L'occupant devra souscrire toutes polices d'assurances nécessaires, vérifier que tous les intervenants possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises, et justifier du tout à la première demande écrite de la commune de Guéthary.

Tout bien mobilier incorporé au bien immeuble objet de la présente convention, au sens de l'article 525 du Code civil, par suite de travaux, aménagements ou installations, devient propriété de la commune de Guéthary, dès son incorporation, sans aucune indemnité à la charge de la commune.

## **Article 7 : DUREE DE LA CONVENTION**

Le présent contrat est conclu **du 01/01/2024 au 31/12/2028**.

L'occupant devra, à l'issue de cette durée, avoir amorti intégralement l'ensemble des investissements liés à l'exploitation.

## **Article 8 : RECOURS**

Sauf en cas de faute lourde de la commune de Guéthary, dont la preuve serait rapportée par l'occupant, ce dernier ne pourra exercer aucun recours contre la commune de Guéthary à raison des conséquences des accidents et dommages, quels qu'ils soient, survenant à l'occupant, à son personnel, à ses fournisseurs, prestataires ou tiers quelconques intervenant pour son compte.

L'occupant s'engage à garantir la commune de Guéthary contre tous recours, quels qu'ils soient, à la suite d'accidents ou de dommages causés par les personnes ci-dessus visées au premier alinéa.

De même, la commune de Guéthary n'assumant en aucun cas, la surveillance des lieux attribués à l'occupant, est dégagée de toute responsabilité dans tous les cas d'effraction, de déprédation, de vol ou autre cause quelconque, de perte ou dommage, survenant aux personnes et aux biens.

L'occupant souscrira les polices d'assurances nécessaires et en justifiera sous les 8 jours de la date de prise d'effet du contrat puis tous les ans au plus tard le 31 janvier de chaque année. Toutes polices comporteront une clause de renonciation à tous recours tant de l'occupant que de ses assureurs contre la commune de Guéthary, en particulier au cas de dommage survenant aux biens mobiliers de l'occupant, de son personnel et de tout tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes.

L'occupant s'assurera d'une part, pour tous biens mobiliers avec clause de renonciation à recours contre la commune de Guéthary dans les conditions précitées, d'autre part pour couvrir les risques locatifs et le voisinage. Les polices d'assurances devront stipuler que les compagnies ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard dans le paiement des primes qu'un mois après notification à la commune de Guéthary, de ce défaut de paiement, la commune de Guéthary ayant la faculté de se substituer à l'occupant sans préjudice de tout recours contre ce dernier.

## **Article 9 : ASSURANCE**

L'occupant souscrira les polices d'assurances nécessaires et en justifiera sous les 8 jours de la date de prise d'effet du contrat puis tous les ans au plus tard le 31 janvier de chaque année. Toutes polices comporteront une clause de renonciation à tous recours tant de l'occupant que de ses assureurs contre la commune de Guéthary, en particulier au cas de dommage survenant aux biens mobiliers de l'occupant, de son personnel et de tout tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes.

## **Article 10 : AFFICHAGE ET ENSEIGNES**

D'une manière générale, tous les aménagements qui ont trait à l'esthétique des façades extérieures et des parties communes devront expressément être soumis à l'approbation de la commune qui saisira en tant que de besoin pour recueillir son accord, l'Architecte des Bâtiments de France, conformément au règlement de l'A.V.A.P. et au règlement de la publicité. L'occupant s'engage en particulier :

- à ne pas apposer des enseignes, affiches, bannières, banderoles, inscriptions sur les vitrines, dans ou sur les parties communes intérieures, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation formelle de la commune,

- à n'installer aucune enseigne, annonce ou panneau sur les façades extérieures ou sur le toit sans l'accord écrit préalable de la commune.

Toute publicité est interdite sur mobilier, stores, bannes, parasols, panneaux mobiles de marques sur congélateur, conformément au règlement de l'A.V.A.P.

## **Article 11 : CONDITIONS FINANCIERES**

L'occupant s'engage à régler à la commune de Guéthary :

- une redevance annuelle fixe de (préciser le montant proposé en chiffres et en lettres)

.....€ .....

à régler au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre de chaque année.

- ainsi qu'une redevance annuelle variable correspondant à xxx (préciser le pourcentage proposé) .....% du chiffre d'affaires H.T. de chaque année civile qui sera versée 3 mois maximum après la clôture de l'exercice comptable soit le 31 mars dernier délai sur présentation d'une attestation établie par le comptable de l'occupant.

Le montant de la redevance fixe annuelle sera indexé chaque année sur le dernier indice connu du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. au jour anniversaire de la signature du contrat par l'occupant.

En cas de retard dans le règlement d'une somme quelconque due à la commune de Guéthary dans le cadre des présentes, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à une fois et demi le taux de l'intérêt légal alors en vigueur, sous réserve de tous autres droits et recours. L'intérêt sera dû de plein droit dès la date d'exigibilité de la somme correspondante.

L'occupant fournit dès la signature du présent contrat une caution ou garantie signée par une banque de premier ordre d'un montant de .....€ garantissant le paiement de la part fixe du loyer. Cette caution ou garantie sera émise pour une période minimale de un an et sera renouvelée chaque année de manière à couvrir la date de paiement de la part fixe de la redevance au plus tard le 31 janvier de chaque année. La non fourniture de la garantie sera considérée comme une condition de résiliation du présent contrat dans les conditions prévue à l'article 12 du présent contrat.

## **Article 12 : IMPOTS – TAXES ET CHARGES**

L'occupant fera son affaire du règlement, à leur date d'exigibilité, de tous droits, impôts et taxes, actuels et futurs, à sa charge.

L'occupant assumera la responsabilité et supportera tous les frais et dépenses inhérents au fonctionnement de l'exploitation, et notamment :

- Salaires et charges sociales ; l'occupant s'engage à faire son affaire personnelle du personnel en place au restaurant, conformément aux dispositions de l'article L 122-12 du Code du Travail. En toute hypothèse, l'occupant s'engage à employer du personnel dûment déclaré et régulièrement employé, au regard des articles L 143-3 et L 620-3 du Code du Travail,

- Assurances dont un justificatif sera à fournir à la commune chaque année,
- Impôts et taxes (taxe locative dont la C.E.T., la taxe ordures ménagères, et tout autre impôt ou taxe dont l'occupant est responsable au titre des lieux occupés),
- Frais d'eau, gaz, électricité, chauffage, téléphone, ainsi que les frais relatifs à l'assainissement et à l'élimination des déchets pour l'ensemble des installations publiques nécessaires au fonctionnement de l'établissement,

### **Article 13 : RESILIATION**

#### **PAR LA COMMUNE DE GUETHARY**

La présente convention sera résiliée de plein droit par simple lettre recommandée avec accusé de réception :

- au cas où l'occupant viendrait à cesser, pour quelque motif que ce soit, d'exercer dans les lieux l'activité prévue,
- à défaut de fourniture de la caution ou garantie prévue à l'article 11,
- à défaut de justification annuellement d'une couverture d'assurance,
- en cas de défaut de respect du cahier des charges, du projet de restauration, bar, snack, de la tarification et du calendrier d'ouverture.
- en cas de destruction totale des lieux et ce, en application expresse de l'article 1722 du Code civil qui stipule « Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement »,
- en cas de désordre, de scandale, d'infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux,
- pour motif d'intérêt général,
- en cas de décision administrative, municipale ou préfectorale, interdisant l'exploitation de l'établissement en raison de la dangerosité liée au risque de submersion marine ou érosion côtière,
- en cas de décision administrative, municipale ou préfectorale, interdisant la reconstruction du bâtiment dans le cas où celui-ci ferait l'objet d'une destruction totale ou partielle.
- En cas de désordre intervenant dans l'environnement immédiat du local susceptible de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes, nécessitant des travaux, la commune ne pourra être tenue responsable des restrictions d'accès et de jouissance qui pourraient en résulter



La commune de Guéthary se réserve le droit de reprendre les biens immeubles de la présente convention et ce, pour tout motif d'intérêt général. La dénonciation de la convention, par anticipation, interviendra sous préavis de 3 mois, sauf cas d'urgence.

La commune de Guéthary se réserve le droit de résilier la présente convention, par simple lettre recommandée avec accusé de réception, dans le cas de l'inexécution par l'occupant d'une des clauses du contrat, 15 jours calendaires après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

En cas de résiliation pour l'une des raisons indiquées ci-dessus, l'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnisation de la part de la commune. Tous les aménagements, agencements, installations resteront propriété de la commune, à l'exclusion du matériel d'exploitation du commerce. Dès la date d'effet de la résiliation, l'occupant sera tenu d'évacuer sans délai les lieux, objet des présentes. À défaut, l'occupant sera redevable, par jour de retard, d'une pénalité d'un montant de 400 € par jour et sous réserve de tous les droits et recours de la commune de Guéthary.

## **PAR L'OCCUPANT**

Au cas où l'Occupant souhaiterait mettre fin à la convention avant la fin de son terme prévu, il devra adresser un courrier de demande à la Commune de Guéthary au moins 3 mois avant la date de demande de fin. Il est entendu que cette fin de convention ne pourra intervenir qu'à une date anniversaire de l'entrée en vigueur de la présente convention. Au cas où le délai de préavis de 3 mois ne serait pas respecté, la Commune de Guéthary serait en droit de réclamer à l'Occupant de payer le montant de la part fixe du loyer prévu pour l'année suivante.

### **Article 14 : DROIT APPLICABLE**

La présente convention est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public. En conséquence, l'occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux à l'occupant.

### **Article 15 : LITIGES**

Tout litige afférant au présent contrat relèvera du Tribunal Administratif de Pau.

### **Article 16 : PORTEE DU CONTRAT**

La présente convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant écrit signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chaque partie.

### **Article 17 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la convention, les parties font élection de domicile à leur adresse indiquée en tête de la présente.

## **Article 18 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

Le bénéficiaire devra mettre ses sacs poubelles dans un conteneur ordures ménagères mis en place au bout de la promenade de la plage de Parlementia à Bidart. Il devra effectuer un tri sélectif, verre, carton, emballages plastiques, pour les amener dans un centre d'apport volontaire réservé à cet effet.

L'occupant ne devra en aucun cas organiser des manifestations susceptibles de créer des nuisances sonores et des troubles à la tranquillité publique des riverains. Il devra respecter les lois et règlements en matière de bruit.

L'accès et le stationnement des véhicules sont interdits. Les modalités de livraison de marchandises sont à définir avec la commune de BIDART.

Fait en deux exemplaires, à Guéthary le

l'Occupant,  
mention manuscrite « lu et approuvé » et signature

Mme le Maire,