Cahier des charges en vue de l'attribution d'une convention d'occupation et d'exploitation d'un espace café- restauration situé sur le site du domaine départemental du Salagou à Clermont l'Hérault

Préambule

Depuis sa mise en eau il y a 50 ans, le Salagou est devenu un lac d'agrément dans un écrin de nature exceptionnelle. Autour du lac, de nombreux villages racontent encore la vie de cette vallée et sont appréciés des vacanciers. Gîtes et chambre d'hôtes de qualité et restaurants s'ouvrent. Quelques guinguettes et possibilités d'activités de pleine nature se déploient tout autour du lac. Ce territoire d'une grande valeur patrimoniale et paysagère classé Grand site National est aussi concerné par une zone Natura 2000.

Sur les rives du lac du côté de Clermont l'Hérault, un camping classé désormais 4 étoiles propose des services d'hébergement et de loisirs de Pâques à Toussaint et une base d'activités de plein air, rattachée à la collectivité, affiliée à la Fédération Française de Voile permet de pratiquer toute l'année des activités nautiques (voile, optimiste, catamaran, paddle, pédalo) comme terrestres, seul, en couple, entre amis ou en famille. La fréquentation de l'ensemble du site avoisine les 250 000 visiteurs chaque année et le climat exceptionnel du Sud permet de venir 365 jours par an afin de pratiquer des loisirs ou du sport à sa guise.

Un bâtiment implanté au centre de toutes ces infrastructures, dénommé « auberge », abrite depuis plusieurs années une activité de restauration.

Dans le cadre du projet d'aménagement d'un pôle d'accueil touristique porté par le département de l'Hérault, cette auberge sera démolie au profit de la construction d'une Maison de site qui regroupera un restaurant, une halle à destination des Clermontais, une antenne de l'office de tourisme intercommunal ainsi que les bureaux du syndicat mixte du Salagou.

Ce projet devrait être réalisé d'ici 3 ans.

Pendant cette période, la Communauté de communes du Clermontais entend poursuivre la mise à disposition des locaux de l'auberge à un prestataire afin d'offrir un service de restauration aux visiteurs.

Article 1. Objet du présent cahier des charges

La Communauté de communes du Clermontais recherche un occupant pour exploiter un café - restaurant et ce dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire

Le bien constituant une dépendance du domaine public, l'occupation est consentie à titre onéreux, précaire et révocable. La signature de la convention d'occupation vaut l'acceptation du présent cahier des charges.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les modalités selon lesquelles la Communauté de communes du Clermontais met à disposition des locaux en vue de l'exploitation d'un café restaurant ouvert au public.

Il précise les contraintes générales et particulières concernant l'utilisation des locaux et des matériels accessoires, et définit les conditions relatives à l'exploitation et au fonctionnement du service de restauration, qui doivent être respectées par le bénéficiaire.

Article 2. Description des Locaux

Un plan détaillé, des images du projet et le recueil des caractéristiques techniques de l'équipement sont annexés aux présentes.

Article 3. Projet attendu

- **L'offre de restauration**

Il importe que l'espace de restauration s'intègre et participe pleinement à la vie du site, tel que présenté en préambule. Ainsi, l'Occupant devra proposer un projet de restauration conforme à l'esprit du site qui corresponde à l'attente des usagers du lieu : convivialité, simplicité, prestations de qualité adaptée à tous, plats à base de produits locaux et de saison, dans la mesure du possible vendus à des prix modérés.

Il serait appréciable que le bénéficiaire utilise des produits bio, de région et de saison. Le candidat devra proposer une offre complète et dans les prix du marché. Elle devra comprendre plusieurs plats, du salé comme du sucré, des boissons fraîches et chaudes. La Communauté de communes du Clermontais apprécierait que les produits proposés soit fabriqués sur place et non acheté transformés.

L'offre devra également proposer de la vente à emporter et intégrer des vins des viticulteurs du territoire. Enfin le restaurateur devra être partenaire de l'office de tourisme du Clermontais.

Compte tenu du public cible, il serait appréciable que la carte soit traduite au moins en anglais, en plus de la carte en français.

- **Prestations annexes**

Parallèlement à l'activité de restauration et de bar, le bénéficiaire pourra proposer des activités annexes de manière à accroitre la convivialité, la qualité d'accueil et l'activité économique du restaurant (Wifi, livres en libre-service, espace pour les enfants, animations culturelles et artistiques,….).

Il pourra également proposer une programmation d'animations durant les heures d'ouvertures. Cependant cette proposition devra se limiter à des animations occasionnelles et ne dépassant pas 1h du matin, afin de ne pas gêner le fonctionnement du camping.

- **Ouverture de l'établissement**

La plus grande amplitude possible est souhaitée sur l'année.

L'Occupant devra assurer au minimum une **ouverture continue** de 11h à 23h tous les jours :
- Du 15 juin au 15 septembre
- Pendant les vacances scolaires de Pâques
- Tous les Week ends et jours fériés des mois de mai, juin et septembre

Ces plages constituent un minimum, l'occupant pouvant les augmenter dans la limite des lois et règlements en vigueur.

En dehors de cette période, l'occupant est libre de déterminer ses périodes d'ouverture.

L'occupant ne pourra affecter les locaux à une destination autre que l'activité de restauration définie ci-dessus. Ainsi, il s'interdira tous autres usages et activités susceptibles de remettre en cause l'affectation ou la nature des Locaux loués. Il ne pourra, à cet égard, modifier, même momentanément, ni la destination, ni les espaces, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les locaux loués.

L'autorisation donnée à l'Occupant d'exercer les activités susvisées n'implique, de la part de la Communauté de communes du Clermontais aucune garantie de l'obtention d'autres autorisations nécessaires à quelque titre que ce soit, ni aucune diligence à cet égard.

En conséquence, l'Occupant fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations nécessaires et avis conformes pour l'exercice de ses activités, ainsi qu'à celles applicables aux locaux loués, qu'elles soient prescrites par les lois et règlements, ou par ses propres obligations contractuelles. Il s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les locaux loués d'activités soumises à autorisation, sans avoir préalablement obtenu une telle autorisation. Il déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces formalités et autorisations de manière à ce que la Communauté de communes du Clermontais ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

La Communauté de communes du Clermontais pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des Locaux. Les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires seront fournies à la Communauté de communes du Clermontais dès première demande.

Article 4. Etendue de l'occupation

L'Occupant s'oblige à occuper les Locaux raisonnablement, selon les règles du Code Civil.

L'Occupant s'oblige à recevoir les Locaux « en l'état » et sans réserve, sans pouvoir exercer aucun recours contre la Communauté de communes du Clermontais pour tous vices de construction apparents ou cachés ou autre défectuosités quelconques et sans pouvoir exiger par la suite aucune indemnité ni réduction de loyer pour quelque cause que ce soit relativement à l'état desdits biens.

Il déclare à cet égard bien connaître les lieux loués pour les avoir visités préalablement aux présentes.

Article 5. Durée de la convention d'occupation

La convention d'occupation temporaire d'occupation du domaine public, sera conclue à titre précaire et révocable, pour une durée de 2 ans et prendra effet à compter du 1er mars 2022 (cette durée peut être ramenée à un an sur accord du propriétaire).

Elle prendra fin de plein droit à la date du 1er mars 2024, sans qu'il soit besoin de donner congé.

La convention est exclue du champ d'application de l'article L145-1 du code du commerce. L'occupant ne pourra donc revendiquer les dispositions de ce texte pour en demander le renouvellement.

S'agissant d'une convention d'occupation du domaine public, cette convention pourra, à tout moment et sans indemnité, être résiliée par la Communauté de communes du Clermontais en cas de force majeure, ou pour des motifs relevant de l'intérêt général, moyennant un préavis d'UN (1) mois, donné par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce délai pourra être réduit en cas d'urgence, notamment afin de garantir l'intégrité du domaine public occupé.

L'Occupant pourra également résilier la présente convention moyennant un préavis de TROIS (3) mois donné par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 6. Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire devra être dressé amiablement par les Parties, lors de l'entrée dans les locaux et lors de l'expiration de la Convention, ainsi que chaque fois que souhaité par l'une ou l'autre des Parties.

L'état des lieux reprendra également l'inventaire des différents équipements, dont ceux mis à disposition de l'Occupant par la Communauté de communes du Clermontais, avec la mention de leur état.

Concernant le matériel sur site, appartenant à l'exploitant précédent, un rachat peut être négocié avec ce dernier, il conviendra d'organiser une rencontre entre les deux parties dans ce cas-là.

L'état des lieux et l'inventaire initiaux seront annexés à la Convention.

Deux mois au plus tard avant l'expiration de la Convention, il sera procédé contradictoirement à un pré-état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'Occupant. L'ensemble des réparations devra être réalisé par l'Occupant avant l'expiration de la convention.

En cas de modification dans la consistance des Locaux, d'adjonction ou de suppression d'installations, de matériel ou de mobilier, effectuées ou imposées par la Communauté de communes du Clermontais, des états des lieux complémentaires pourront être établis, et seront annexés à la Convention, à la suite des états des lieux initiaux

Article 7. Caractère personnel de l'occupation

La Convention est accordée à titre strictement personnel. Toute cession partielle ou totale de la Convention par l'Occupant, sous quelque modalité que ce soit, est strictement interdite.

L'Occupant ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou partie les locaux loués, ni en concéder gratuitement la jouissance à un tiers, sans le consentement exprès et écrit de la Communauté de communes du Clermontais.

En cas de sous-location autorisée, elle sera portée par l'Occupant à ses risques et périls. L'Occupant demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard de la Communauté de communes du Clermontais et seul responsable de l'exécution des charges et conditions de la Convention.

Le non-respect de cet article entraînera la résiliation immédiate et sans indemnisation de la Convention.

Article 8. Equipement et garnissement

L'espace mis à disposition est nu. Il appartient à l'occupant d'aménager le local technique de cuisine et l'espace terrasse dans le respect de la règlementation applicable.

Les équipements (cuisson, four, réfrigérateur, congélateur,) et mobiliers pour la cuisine et le stockage sont à la charge de l'Occupant.

L'occupant prendra également à sa charge le garnissement des espaces extérieurs (mobilier et équipement divers…).

Les équipements et le mobilier installés restent propriété de l'Occupant et devront être enlevés à l'issue de la mise à disposition.

Article 9. Travaux, améliorations, transformation des locaux

Sont strictement interdits tout aménagement, modification ou amélioration affectant la structure de l'immeuble.

L'Occupant ne pourra effectuer, dans les Locaux loués, aucuns travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents qui en résulteraient.

Par ailleurs, l'Occupant ne pourra faire, dans les Locaux loués, aucuns travaux de percement de murs, de poutres ou de planchers, ni de changement de distribution, aucune installation de machinerie, qu'elle qu'en soit la source d'énergie, ni aucune transformation ou démolition, sans obtenir l'autorisation préalable et écrite de la Communauté de communes du Clermontais. Il devra également se conformer à la règlementation en vigueur et obtenir les autorisations administratives nécessaires.

Tous travaux d'embellissements, d'améliorations, d'installations, de décors, de matériels quelconques qui seraient réalisés par l'Occupant dans les Locaux loués deviendront, à la fin de l'autorisation d'occupation, de sa tacite reconduction ou de ses renouvellements éventuels, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de la Communauté de communes du Clermontais, sans aucune indemnité pour l'Occupant.

Article 10. Débit de boisson

Conformément aux articles L. 3332-1, L. 3332-1-1, L. 3332-2, L. 3332-3, L. 3332-4 et L. 3332-4-1 du Code de la Santé publique, le titulaire s'engage à déclarer l'exploitation du débit de boisson par écrit auprès de la Mairie de Clermont l'Hérault, QUINZE (15) jours avant l'ouverture du bien mis à disposition et à fournir une copie du récépissé remis par la Ville à la Communauté de communes du Clermontais, dans les plus brefs délais, et en tout état de cause, avant le début de son exploitation du débit de boisson.

Il appartient à l'Occupant de faire exécuter correctement la réglementation en vigueur à ses employés.

Article 11. Hygiène, propreté et environnement

La gestion des déchets provenant de l'activité de restauration est à la charge de l'Occupant. L'Occupant veillera particulièrement à ce que les lieux et les alentours soient maintenus toujours propres.

Les déchets doivent être triés et jetés dans les containers prévus à cet effet. Aucun dépôt (bouteilles, caisses, etc.) ne devra séjourner à proximité des Locaux, ni pendant les heures d'ouverture du restaurant, ni après sa fermeture

Il fera son affaire des déchets spécifiques (huiles, déchets spéciaux,…) et en organisera le traitement et le retrait.

L'Occupant ne pourra porter atteinte à la salubrité, à la tranquillité et à l'hygiène publiques, sous peine de résiliation immédiate de la Convention.

Article 12. Responsabilité sociétale et environnementale

L'Occupant veillera à minimiser ses déchets au maximum et à mettre en place des actions permettant la lutte contre le gaspillage alimentaire.

Sauf évènement exceptionnel, une vaisselle durable et non jetable est exigée à l'intérieur du restaurant et sur la terrasse.

Article 13. Sécurité

L'Occupant devra faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux loués de manière que la Communauté de communes du Clermontais ne puisse jamais être inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Ainsi, l'Occupant sera autonome dans l'ouverture et la fermeture de l'équipement. Il assurera la sécurité de son restaurant, des biens et des personnes présentes au sein de l'établissement.
Il devra également veiller à la mise en sécurité de l'équipement à son départ, ainsi qu'aux zones nécessaires à

l'exploitation du restaurant (local poubelles, sanitaires, etc.).
L'Occupant s'engage à ne constituer dans les lieux aucun dépôt de matières inflammables, explosives ou malodorantes, et faire en sorte que l'utilisation des locaux ne puisse être une gêne quelconque notamment par l'odeur ou la vue.

L'Occupant ayant la garde des locaux mis à sa disposition, il devra faire respecter ces mêmes règles aux participants à ses activités.

L'Occupant ne pourra en aucun cas rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués.

Il devra immédiatement prévenir la Communauté de communes du Clermontais de toute atteinte qui serait portée à la propriété de cette dernière et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant à la communauté de communes du Clermontais.

Article 14. Personnel

L'Occupant devra vérifier que tout intervenant (pour son compte) possède les qualifications professionnelles et assurances requises et le justifier à la première demande de la Communauté de communes du Clermontais.

Le personnel employé par l'Occupant devra être en situation régulière au regard de la loi et notamment du Code du Travail et être formé au système de gestion HACCP (sécurité des aliments).

Le personnel employé par l'Occupant devra être en nombre suffisant au regard des activités et de leur nature, conformément aux propositions formulées dans la proposition.
Toute modification de cette structure humaine devra faire l'objet d'une information préalable de la Communauté de communes du Clermontais par l'Occupant.
En cas de constat par la Communauté de communes du Clermontais du non-respect de l'une de ces clauses, il y aura nullité immédiate de la Convention, et ce, sans indemnisation de quelque nature que ce soit.

Article 15. Responsabilités - Assurance - Recours

L'occupant fera son affaire personnelle des autorisations diverses nécessaires à l'organisation de son activité.

Article 15.1 Responsabilité civile et professionnelle

L'Occupant souscrira une police d'assurance permettant de garantir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile et professionnelle et ce de manière à ce que la Communauté de communes du Clermontais ne soit ni inquiétée ni recherchée à ce sujet.

L'Occupant sera tenu responsable de tous les dommages, incidents et accidents inhérents tant à la mise à disposition qu'à l'utilisation qu'il fait du bien mis à disposition.

L'Occupant aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuels pouvant survenir, de son fait ou de celui des personnes agissant pour son compte, de son personnel, de ses fournisseurs, de ses prestations et à tout tiers pouvant se trouver dans les lieux, ainsi qu'à leurs biens.

Article 15.2 Dommages aux biens

L'Occupant souscrira pendant toute la durée de la mise à disposition, une police d'assurance couvrant les risques locatifs et permettant de garantir l'immeuble, mis à sa disposition ainsi que son mobilier et ses marchandises contre les risques, notamment, sans que cette liste soit exhaustive, d'incendie, d'explosion, de foudre, d'action du vent, de grêle, de gel, d'effondrement de bâtiment, de dégâts provenant de l'électricité, des eaux, de vol, de vandalisme, de

recours des voisins et des tiers, et tout autre risque, y compris les risques spéciaux liés à son activité.

Ces assurances seront contractées auprès de Compagnies notoirement solvables, et ce de manière à permettre à l'identique, la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état ou la reconstitution des parties détruites.

L'Occupant devra informer sans délai la Communauté de communes du Clermontais de tout sinistre ou dégradation impliquant une intervention sur le gros œuvre de l'immeuble ou relevant de l'article 606 du Code Civil, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

Article 15.3 Recours

L'Occupant ne pourra exercer aucun recours contre la Communauté de communes du Clermontais en cas d'interruption ou réduction des services de l'eau, d'électricité, comme en cas d'humidité, fuites ou infiltrations d'eau quelle qu'en soit la cause, ou d'incendie, d'explosions ou de détériorations quelconques.

L'Occupant et ses assureurs devront également renoncer aux recours, pour quelque cause que ce soit contre la Communauté de communes du Clermontais et ses assureurs.

L'Occupant s'engage, à titre purement informatif, à indiquer à la Communauté de communes du Clermontais tout dommage qui se produirait dans les lieux mis à disposition.

Si les lieux mis à disposition viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté de la Communauté de communes du Clermontais, la convention sera résiliée de plein droit sans indemnité, à charge pour l'Occupant d'assurer tous travaux de nettoyage et déblaiement du site.

En cas de destruction partielle, la convention ne pourra pas être résiliée. La CCC pourra exercer son recours contre l'Occupant si la destruction est imputable à ce dernier

Article 15.4 Attestations d'assurances

L'Occupant transmet à la Communauté de communes du Clermontais le jour de l'état des lieux d'entrée, les attestations de police d'assurances correspondantes précisant les risques couverts, la durée des garanties, le montant de franchise, la renonciation à recours, les principales exclusions et les limites contractuelles d'indemnisation.
Cette attestation devra être transmise annuellement à la Communauté de communes du Clermontais avant le 31 décembre.

Pendant toute la durée du contrat, les garanties et montants de garanties seront en rapport avec l'utilisation qui est faite du bien mis à disposition, étant précisé que l'étendue de ces garanties ou le montant de ces assurances souscrit par l'Occupant ne sont pas opposables à la Communauté de communes du Clermontais.

La présentation de ces attestations d'assurance ainsi que des garanties effectivement souscrites ne modifie en rien l'étendue des charges et responsabilités qui incombent à l'Occupant au titre de la présente convention.

L'Occupant s'engage également à se conformer à toute demande des assureurs tendant à faire modifier les installations techniques des locaux mis à disposition.

Cette communication n'engage en rien la responsabilité de la Communauté de communes du Clermontais pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avéreraient insuffisants.

Article 16. Obligations financières

Article 16.1 – Montant de la redevance et modalités de versement

L'Occupant s'acquittera du versement d'une redevance, comprenant une part fixe (loyer) et une part variable (intéressement) basée sur le chiffre d'affaires H.T de l'année écoulée, ces deux parts se cumulant.

- **Part fixe**

Le loyer sera payable par l'Occupant, mensuellement, avant le 30 du mois précédent., selon les modalités définies communément, après proposition faite par l'exploitant.

- **Part variable :**

Un intéressement sera versé annuellement à la Communauté de communes du Clermontais (en une fois) au plus tard le 31 octobre de l'année « N », calculé selon un coefficient unique appliqué à l'ensemble de la masse du chiffre d'affaires H.T de l'année « N-1 », et ce dès la deuxième année d'occupation.

Tout retard dans le paiement des redevances entraînera une pénalité de 10% du montant de la redevance dû, par mois de retard.

L'occupant devra faire une proposition de part fix et variable dans le cadre de son offre.

Ces éléments feront partie des critères de choix de l'offre retenue.

Article 16.2 Transmission du Chiffre d'affaires

L'Occupant fournira à la Communauté de communes du Clermontais avant le 31 mars de l'année N, le chiffre d'affaires global et détaillé de l'année N-1, correspondant aux activités exercées dans l'espace de restauration dans les locaux mis à disposition.

Le chiffre d'affaires réalisé s'entend du prix hors taxes des produits, biens ou marchandises vendus par l'Occupant, ainsi que de toutes sommes perçues pour des services rendus à la clientèle et, d'une manière générale, de toutes recettes réalisées par ce dernier à raison des activités exercées dans l'espace de restauration, y compris la terrasse et les ventes à emporter.

L'Occupant remettra chaque année une attestation certifiée par un expert-comptable concernant son chiffre d'affaires. Il tiendra à disposition de la Communauté de communes du Clermontais pendant toute la durée de la convention les livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires.

Article 16.3 Indexation du loyer

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers.

Il sera donc réajusté chaque année en fonction de l'évolution de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut de la Statistique des Etudes Economiques.

Cette indexation s'effectuera de plein droit, sans formalité préalable, à l'initiative de l'Occupant, au 31 décembre de chaque année, sur la base de l'indice trimestriel publié au 3ème trimestre de l'année. L'indexation annuelle s'applique à la hausse comme à la baisse.

Article 16.6 Charges locatives, impôts, taxes et redevances

L'Occupant devra s'acquitter pendant la durée de la Convention des charges locatives, impôts, taxes et redevances qui lui incombent personnellement, de manière à ce que la Communauté de communes du Clermontais ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Ainsi, l'Occupant devra régler directement aux fournisseurs les dépenses liées aux charges d'électricité et d'eau propres au bien loué, y compris la location du compteur installé dans les lieux loués, ainsi que les charges de télécommunications (téléphone, internet, etc.).

L'Occupant remboursera à la Communauté de communes du Clermontais, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués ou à un service dont l'Occupant bénéficie directement ou indirectement.

Si, au cours de la convention, les impôts et taxes incombant personnellement à l'Occupant sont supprimés en tout ou partie et remplacés par des impôts et taxes mis à la charge de la Communauté de communes du Clermontais, l'Occupant devra verser annuellement à la Communauté de communes du Clermontais, au besoin à titre d'indemnité ou de complément de loyer, une somme égale à celle que cette dernière aura dû acquitter aux lieu et place de l'Occupant.

Article 17. Modification de la convention

La Convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant écrit et signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chaque partie, et dans les formes qui auront permis son établissement.

Article 18. Fin de la convention

Article 18.1 Sanction résolutoire - Résiliation pour faute

Sauf cas de force majeure ou de survenance d'un événement exonératoire de responsabilité tel que prévu à l'article 5, en cas de manquement grave d'une des parties à ses obligations contractuelles ou règlementaire (tel le respect de la réglementation en matière de site classé), la Convention pourra être résiliée pour faute par la Partie la plus diligente.

La résiliation doit être précédée d'une mise en demeure, dûment motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à la Partie fautive, et restée sans effet à l'expiration d'un délai d' UN (1) mois. En cas d'urgence, notamment pour des raisons d'hygiène ou de sécurité, le délai d'un mois pourra être réduit à 10 jours.

Les conséquences financières de la résiliation sont à la charge de la Partie fautive. L'Occupant est tenu de remettre à la Communauté de communes du Clermontais tous les équipements objets de la Convention. La Partie fautive s'engage à régler, sans délai, les dommages et intérêts à l'autre Partie, en réparation du préjudice subi par cette dernière, et selon état exécutoire, dûment justifié.

Article 18.2 Résiliation unilatérale

L'une ou l'autre des Parties peut résilier unilatéralement, de façon anticipée, la présente Convention pour un motif d'utilité publique ou d'intérêt général, ou si l'Occupant venait à cesser, pour quelque motif que ce soit, son activité dans les Locaux.

La résiliation doit être précédée d'un préavis, dûment motivé et notifié à l'autre Partie par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai d'UN (1) mois si la résiliation est prononcée par la Communauté de communes du Clermontais, ce délai pourra être réduit en cas d'urgence, notamment afin de garantir l'intégrité du domaine public occupé) et dans un délai de TROIS (3) mois si la résiliation est à l'initiative de l'Occupant, conformément à l'article 5 de la présente convention.

Au terme du préavis, l'Occupant doit remettre les états des lieux, sauf s'il en est dispensé par la Communauté de communes du Clermontais
Lorsqu'il aura reçu la demande de quitter les lieux, l'Occupant devra libérer les lieux après avoir restitué les clés, à la date indiquée. En cas de non-respect de ces dispositions, il encourra une astreinte de CENT (100) EUROS par jour de retard.

La redevance est réputée due jusqu'à la date de remise des clés effective du bien.

Une somme correspondant à la valeur non amortie des investissements réalisés par l'Occupant, qui n'ont pas pu objectivement faire l'objet d'un amortissement, pourra être versée par la CCC.

Article 18.3 Convention arrivée à terme

À l'expiration de la présente Convention par la survenance de son terme normal, l'Occupant est tenu de remettre à la Communauté de communes du Clermontais, en état normal d'entretien, compte tenu de leur âge et de leur destination, tous les équipements, ouvrages et installations qu'il aura réalisés dans les Locaux. Cette remise en état est faite gratuitement.

En cas de non délaissement des lieux à la date prévue, il encourra une astreinte de CENT (100) EUROS par jour de retard.

Au terme normal ou anticipé de la présente convention, valant titre d'occupation, les dispositions de l'article L. 1311-7 du code général des collectivités territoriales s'appliqueront.

Article 19. Litiges

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion de la présente Convention feront l'objet d'une procédure de négociation amiable et, autant que de besoin, il sera systématiquement, avant toute procédure contentieuse, fait appel à une mission de conciliation du Tribunal administratif de Montpellier dans le cadre des dispositions de l'article L 211-4 du code de justice administrative.

Si les parties n'arrivent à aucun règlement amiable du litige, celui-ci sera alors du ressort du Tribunal administratif de Montpellier.

Article 20. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

Article 21. Pas de porte

Aucun pas de porte ne sera demandé.

Article 22. Sélection du candidat

Article 22.1 Contenu de l'offre

L'offre devra contenir :

- Une lettre de candidature
- Production des licences et éléments administratifs relatifs à l'activité (extrait K bis ou tout autre document attestant de la forme juridique du candidat, attestation d'assurances,)
- Les références professionnelles du candidat permettant d'apprécier ses compétences en matière d'exploitation de café restaurant, le soumissionnaire pourra compléter ces éléments de tout autre

renseignement qu'il jugera utile quant à ses références

- Un dossier de présentation de l'activité commerciale envisagée et ses modalités
    - Sur le projet d'activité envisagé :
        - Le concept commercial envisagé
        - La prise en compte des nuisances sonores
        - La gamme de produits et de services proposés
        - La gamme de prix pratiqués
        - Un exemple de carte
        - Les moyens humains
        - Les plages d'ouvertures : journalières, hebdomadaires et jours sur une année, ainsi que le nombre de jours non ouvrés d'ouverture sur l'année
    - Sur le projet architectural des locaux : le projet d'aménagement avec une description des éléments de mobiliers et équipements projetés dont le titulaire envisage l'acquisition
    - Sur la communication envisagée lors du lancement de l'exploitation

- Un volet financier du projet
    - Un plan prévisionnel de financement sur 3 ans
    - Une attestation de paiement à jour des impôts, taxes, charges et cotisations sociales
    - Le montant de la redevance comprenant la part fixe et la part variable

- Toute autre pièce que la Communauté de communes du Clermontais jugerait utile

Article 22.2 Modalités d'attribution de l'autorisation d'occupation temporaire

Les propositions seront notées en fonction des critères énoncés ci-dessous.
L'évaluation portera sur 2 parties, le projet et le candidat :

Le projet d'activité pondéré à 70% :

- Nature du projet et offre de restauration répondant au plus près au projet attendu tel que décrit dans le présent cahier des charges
- Amplitude d'ouverture de l'établissement en semaine et sur l'année
- Accueil et animation proposé
- Volet financier

Le profil du candidat pondéré à 30%

- Situation administrative et financière
- Références du candidat