

PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC RELATIVE A L'OCCUPATION ET L'EXPLOITATION D'UN RESTAURANT DANS LA HALLE DU MARCHÉ DU CANAL COUVERT
--

ENTRE,

La Ville de Mulhouse représentée par son maire Michèle LUTZ, dûment habilitée par délibération du Conseil Municipal du 17 juillet 2020 et désignée sous le terme « La Ville »,

Le Concédant,

ET

L'Occupant,

Il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Dans le cadre du projet développement des mobilités douces et plus globalement dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, le quartier Briand se transforme.

A cet égard, le Marché du Canal Couvert, élément structurant du quartier, véritable lieu de vie et de rencontres, évolue. Considérant ce projet global de territoire, la Ville de Mulhouse a souhaité renforcer le rôle moteur du marché et en développer ses usages.

Considérant ce projet de territoire, et afin de faire vivre cet espace de sociabilité tout au long de l'année, la Ville de Mulhouse souhaite proposer une offre de restauration ouverte sur le quartier allant au-delà des seuls jours d'ouverture du marché. En conséquence, ce lieu de restauration, bien que toujours pensée en lien avec le marché, ne s'inscrit plus dans le cadre d'une mission du service public.

Pour rappel néanmoins, le marché du Canal couvert de Mulhouse accueille à raison de 3 jours par semaine un nombre de visiteurs conséquents. Ouvert les mardis, jeudis, et

samedis toute l'année, le marché de Mulhouse est un site rayonnant sur l'ensemble du Haut-Rhin et au-delà, avec une présence transfrontalière suisse et allemande importante.

La Ville de Mulhouse a reçu une manifestation d'intérêt spontanée pour l'occupation et l'exploitation d'un restaurant dans la halle du marché du canal couvert.

Suite à l'appel à projets pour permettre de déterminer s'il existe des offres concurrentes, publié sur le site internet de la Ville de Mulhouse conformément à l'article L. 2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques, la Ville de Mulhouse a décidé d'attribuer à la proposition déposée par XXX l'occupation et l'exploitation du restaurant dans la halle du marché du canal couvert.

La présente convention vise à encadrer les modalités de mise à disposition de l'espace public.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la Ville de Mulhouse autorise l'occupant :

- A occuper, à titre précaire et révocable, un commerce de restaurant dans le bâtiment de la Halle du marché situé au 26 quai de la Cloche ;
- A exploiter, conformément aux exigences induites par les règles de la domanialité publique, à ses risques et périls exclusifs, sous son entière responsabilité et à titre purement privatif, l'espace ainsi défini pour une activité de restauration.

Tout changement d'affectation ou toute utilisation différente, même provisoire, entraînera, sauf accord des parties, la résiliation automatique de la convention.

La présente convention est régie par les dispositions relatives aux conventions d'occupation temporaire du domaine public notamment les articles L.2121-1 et L.2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

Les modalités d'exploitation prévues par la présente convention ne lui confèrent pas le caractère de service public, la convention n'est pas soumise aux règles d'un contrat de délégation de service public et ne constitue pas un marché public.

L'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir de la législation relative aux baux commerciaux et des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une quelconque autre réglementation susceptible de lui conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation, un droit au renouvellement, un droit à indemnité d'éviction ou quelque autre droit que ce soit.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DE L'EMPLACEMENT

La présente convention porte sur l'occupation des locaux d'une surface de 307m² dans l'enceinte du bâtiment public de la Halle du marché du Canal Couvert (plan en annexe 1).

- Ces locaux comprennent d'une part à l'étage :
 - Une salle de restauration 118,00m²
 - Une terrasse 44,00m²
 - Une cuisine 57,60m²
 - Une réserve 7,00m²
 - Un local de stockage 6,20m²
 - Des sanitaires hommes 7,00m²
 - Des sanitaires femmes 6,20m²

- Un vestiaire pour le personnel 6,00m²
- D'autre part au rez-de-chaussée :
 - Une brasserie 55,00m²
- Des espaces d'exploitation temporaire en complément :
 - Une terrasse située sur le pont de Strasbourg dont la surface sera définie à l'issue de l'aménagement de cet espace en accord avec les besoins de l'exploitant
 - L'espace dévolu à l'exploitation du restaurant sera livré fonctionnel mais non équipé, de sorte à laisser l'exploitant libre de choisir le matériel de cuisine nécessaire au type de cuisine proposée.

ARTICLE 3 : MONTANT DE LA REDEVANCE

Le montant de la redevance d'occupation domaniale annuelle de base est calculée en fonction de la grille tarifaire fixée par le Conseil Municipal.

Celle-ci se compose :

- D'une part fixe qui est acquise dans tous les cas à la Collectivité fixée à 32.400,00€ HT.
- D'une part variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires
 - Sur la tranche annuelle du chiffre d'affaires HT inférieur ou égal à 420.000,00€ : 1,35% du chiffre d'affaires ;
 - Sur la tranche annuelle de chiffre d'affaires HT supérieur à 420.000,00€ : 2% du chiffre d'affaires.
- D'une redevance annuelle en fonction de la grille tarifaire annuellement par le Conseil Municipal pour les terrasses extérieures et le parvis, à des fins de terrasses évènementielles.

Soit un total minimum de 32 400€ par an auquel il faut ajouter la part variable et la redevance d'occupation des terrasses extérieures et du parvis.

La redevance est taxée de TVA.

La part fixe de la redevance sera révisée au 1^{er} janvier chaque année selon la base de la formule de révision des prix suivante :

$R_n = PFn - 1X(\text{Indice INSEE } n / \text{Indice INSEE } N-1)$

R = Redevance

PFR = Part fixe de la redevance annuelle

Indice INSEE = indice du coût de la construction du second trimestre

En cas d'abandon de cet indice par l'INSEE, il sera remplacé par le nouvel indice s'y substituant.

La facturation est annuelle et par année civile à échoir. Un échéancier pour être convenu entre l'occupant et le concédant.

Le règlement de la part variable sera accompagné des justificatifs nécessaires.

Le solde de la part variable sera versé avant le 31 janvier de l'année N+1.

Conformément à l'article L 2125-5 du code général de la propriété des personnes publiques, en cas de retard dans le règlement de la redevance, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal.

En cas de non-paiement de la redevance par l'occupant, celui-ci encourt une pénalité prévue à l'article 11.

ARTICLE 4 : CHARGES, IMPOTS ET TAXES

L'occupant assume les charges liées à l'exploitation du restaurant. Les impôts ou taxes établis par l'Etat, le département, la commune ou une autre collectivité / établissement public, y compris les impôts relatifs aux immeubles de service, sont à sa charge, à l'exception de la taxe foncière relative aux biens mis à sa disposition par la présente convention, qui appartiennent à la Ville de Mulhouse.

ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA VILLE

En sa qualité de propriétaire, la Ville de Mulhouse prendra en charge les travaux nécessaires à la mise en conformité des espaces pour une activité de restauration, après diagnostic suite à état des lieux de sortie.

L'équipement des cuisines, y compris la chambre froide, l'aménagement, la décoration, le mobilier du restaurant, des bars sont livrés fonctionnels.

L'occupant n'a droit à aucune indemnisation en cas de travaux exécutés dans l'intérêt du domaine et constituant une opération d'aménagement conforme à la destination du domaine, exécutés dans les conditions normales.

ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS DE L'OCCUPANT

Pour ce qui concerne les dépenses de fonctionnement et d'investissement, l'occupant est tenu des obligations suivantes :

- A l'exception de ce qui est mis à disposition de l'occupant lors de la conclusion de la convention comme indiqué à l'article 5, l'ensemble des travaux d'aménagement et d'équipement, l'acquisition du matériel et mobilier (y compris leur renouvellement), la décoration, les travaux d'entretien et de réparation des aménagements, et autres équipements nécessaires à l'activité, ainsi que les fluides, impôts et taxes seront à la charge de l'occupant.
- Le site et les équipements devront être maintenus propres et en bon état tant à l'intérieur qu'à l'extérieur pendant toute la durée d'exploitation telle qu'établie dans la présente convention.

Les aménagements des espaces extérieurs sont à la charge du candidat retenu.

Le futur occupant devra provisionner ou immobiliser le montant nécessaire à la remise en état du site en fin d'occupation.

ARTICLE 6.1 : REGLEMENT INTERIEUR DU MARCHE

Le futur occupant s'engage à respecter le règlement intérieur du marché et les règles de sécurité pendant toute la durée de la présente convention. Le règlement intérieur demeure annexé aux présentes. Ce dernier est tenu à disposition à l'intérieur des locaux.

L'occupant devra veiller par tout moyen approprié, à éviter les agissements des utilisateurs ou des tiers qui peuvent avoir pour conséquence d'entraîner la dégradation des ouvrages et du matériel ou la mise en péril du personnel et des autres utilisateurs ou des tiers.

L'occupant devra veiller que son activité de restauration n'obère pas tous les autres usages du bâtiment.

ARTICLE 6.2 : REGLES d'HYGIENE ET DE SALUBRITE

L'occupant doit effectuer avant ouverture de l'établissement, une déclaration d'existence auprès des services vétérinaires - Direction départementale de la protection des populations (DDPP) de la Préfecture du lieu d'implantation, le cas échéant en ligne.

L'occupant doit respecter les normes définies par l'arrêté du 21 décembre 2009 relatif aux règles sanitaires applicables aux activités de commerce de détail, d'entreposage et de transport de produits d'origine animale et denrées alimentaires en contenant.

L'occupant veillera à l'application de l'arrêté du 9 mai 1995 modifié qui prévoit des dispositions visant à assurer l'hygiène corporelle et vestimentaire du personnel (vestiaires, penderies, lave-mains, cabinets d'aisance, etc.).

L'occupant est tenu à la propreté des lieux de restauration, des annexes et du personnel. Les nettoyages devront être fréquents, en accord avec la législation sur l'hygiène (HACCP) et adaptés à l'affluence.

ARTICLE 6.3 : AUTORISATIONS ET DECLARATIONS

L'occupant fait son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les déclarations et autorisations nécessaires à son activité, dont la validité devra démarrer au plus tard à la date de début de l'exploitation.

Notamment s'agissant d'un lieu d'accueil du public (ERP), il appartient à l'occupant de s'assurer qu'il dispose avant le lancement de son activité commerciale, de toutes les autorisations nécessaires en la matière.

L'occupant s'engage également à respecter les règles de sécurité en vigueur dans le bâtiment et le personnel devra être formé à la sécurité relative au ERP de restauration.

L'occupant devra annuellement fournir les certificats d'entretien de tous les matériels électriques et d'extraction utilisés.

ARTICLE 6.4 : HORAIRES ET CLIENTELE

Concernant les horaires, l'occupant propose une offre la plus large possible, et dans tous les cas, au minima autour des services :

- Déjeuner en semaine ;
- D'extras les dimanches ou soirs d'ouvertures exceptionnelles.

L'offre de l'espace de restauration doit s'adresser à différentes clientèles composées :

- Des usagers du marché ;
- Des commerçants et personnels ;
- Des habitants de proximité ;

- Des lycéens et professionnels des entreprises voisines ;
- Des touristes.

ARTICLE 7 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de sa signature.

La date prévisionnelle d'ouverture du restaurant est fixée au samedi 8 novembre 2025.

L'occupant ne dispose d'aucun droit au renouvellement de la présente convention.

ARTICLE 8 : RESPONSABILITES

L'occupant exploite à son initiative les activités autorisées sur les sites proposées et sous sa responsabilité. Il fera son affaire personnelle de tous les risques pouvant provenir du fait de son activité, notamment en matière d'hygiène alimentaire.

L'occupant veillera à ce que sa clientèle n'occasionne aucune nuisance susceptible de perturber la tranquillité des riverains. Il prendra, lorsque cela est nécessaire, les mesures adaptées à cette fin.

Les dommages de toutes natures survenus du fait ou à l'occasion de l'exécution de la présente convention ainsi que du fait des travaux réalisés par l'occupant relèvent de sa seule responsabilité.

La Ville ne pourra être tenue pour responsable des pertes, détériorations ou des dégâts pouvant survenir aux matériels et mobiliers placés sur les lieux autorisés à l'occupation. Tous les risques susvisés sont à la charge de l'occupant.

L'occupant est le seul responsable vis-à-vis des tiers de tous accidents, dégâts ou dommages de quelque nature que ce soit causés de son fait personnel, de ses préposés ou de toute personne dont il est civilement responsable.

L'occupant sera personnellement responsable vis-à-vis de la Ville et des tiers, des conséquences dommageables résultant du non-respect des clauses et conditions de la présente convention, de son fait ou de celui de son personnel ou de ses préposés.

La Ville ne pourra être mise en cause, ou sa responsabilité recherchée, en cas d'accident qui surviendrait dans les lieux autorisés à l'occupation.

L'occupant prendra à sa charge tout accident tout accident dont pourrait être victime son personnel dans les lieux autorisés à l'occupation.

La Ville est dégagée de toute responsabilité en cas de disparition, de vol, de vandalisme, de détérioration ou de toute forme de dégradation portant sur les matériels de l'occupant et de la Ville.

ARTICLE 8.1 : OBLIGATION D'ASSURANCE

Il appartient à l'occupant de souscrire toutes les polices couvrant sa responsabilité civile professionnelle :

- Responsabilité civile de son fait
- Responsabilité civile du fait de ses préposés et de ses biens
- Couverture de ses biens propres
- L'occupant devra veiller à la prise en compte du risque lié à l'intoxication alimentaire.

L'occupation des lieux est subordonnée à l'accomplissement de cette formalité.

Il appartient également à l'occupant de faire assurer pendant toute la durée de la convention, pour des sommes suffisantes, les biens meubles et immeubles appartenant à la Collectivité confiés au titre de la présente concession, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre les risques incendie, explosion, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vol, ainsi que le recours des voisins et des tiers et ses risques locatifs. Il devra également s'assurer en bris de glaces pour les locaux loués et les responsabilités liés à ces risques.

Dans un délai de quinze jours après l'entrée en vigueur de la présente convention, l'occupant devra présenter à la Ville l'ensemble des attestations d'assurance susvisées.

A défaut, l'occupant s'expose à une pénalité définie à l'article 11.

Les polices d'assurance devront faire apparaître les mentions suivantes :

- Le nom de la compagnie d'assurance ;
- Les activités garanties ;
- Les risques garantis ;
- Les limites d'indemnisation de chaque garantie ;
- Les principales exclusions, les franchises, les plafonds de garantie ;
- La période de validité.

La présentation de ces attestations d'assurance ne modifie en rien l'étendue des responsabilités de l'occupant.

L'occupant devra adresser la Ville une copie certifiée conforme de ces polices ou, à défaut, une copie d'une note de couverture avant toute mise en exploitation.

L'occupant devra par ailleurs justifier à tout moment de la validité de ses assurances et paiement des primes.

Au titre des risques incendie, explosion, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vol, ainsi que le recours des voisins et des tiers et ses risques locatifs, faisant l'objet des polices souscrites par l'occupant, il est convenu que :

- L'occupant renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre la Ville, ses mandats ou mandataires et leurs assureurs ;
- L'occupant s'engage à obtenir de ses assureurs et de tous occupants de son chef ladite renonciation.

ARTICLE 9 : CARACTERE « INTUITU PERSONAE » DE L'OCCUPATION

La présente convention est consentie « *intuitu personae* ». Ainsi, et sauf autorisation écrite de la Ville de Mulhouse :

- L'occupant n'a pas qualité pour autoriser un tiers à occuper la dépendance domaniale dont la Ville autorise l'occupation par la présente convention.
- L'occupant ne peut accorder à des tiers des droits qui excéderaient ceux qui lui ont été consentis par la Ville.

Avec l'agrément préalable et écrit de la Ville, l'occupant peut toutefois confier l'exploitation de tout ou partie des droits résultants de la convention, étant précisé qu'il demeurera personnellement responsable envers le concédant et les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations imposées par la présente convention.

L'utilisation des lieux par un tiers constitue une inexécution des obligations contractuelles et entraîne une résiliation pour faute prononcée dans les conditions de l'article 12 de la présente convention.

L'occupant s'engage à porter à la connaissance de la Ville dans un délai d'une semaine à compter de sa constatation tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public et/ou aux droits de l'Entité publique.

ARTICLE 10 : MODIFICATIONS

Toutes modifications pourront s'effectuer par avenant écrit et signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chaque partie.

ARTICLE 11 : PENALITES

Après mise en demeure et faute pour l'occupant de remplir les obligations qui lui sont imposés par le présent contrat, le concédant lui applique les pénalités dans les cas suivants :

- Non-respect du délai de remise en état pour les interventions d'entretien et de maintenance : 400€par manquement constaté
- En cas de remise tardive ou défaut de remise de l'attestation d'assurance : 150€ par jour calendaire de retard.
- Non-paiement de la redevance annuelle due par l'occupant : 1% du montant dû par mois de retard
- En cas de refus de communiquer les pièces prévues au contrat ou de délais de réponse manifestement excessifs dans le cadre de l'exercice du pouvoir de contrôle de la Collectivité : 150€ par jour calendaire de retard
- En cas de non remise des biens en bon état d'entretien et de fonctionnement : 150€ par jour calendaire de retard
- En cas de défaut de remise ou de remise de documents inutilisables : 150€ par jour calendaire de retard

Ces sanctions pécuniaires ne sont pas exclusives des indemnités ou dommages et intérêts que l'occupant peut être amené à verser à des utilisateurs ou à des tiers par suite de manquements aux mêmes obligations.

ARTICLE 12 : RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention prendra fin soit par atteinte du terme définitif prévu à l'article 7, soit du fait de sa résiliation par l'occupant ou par la Ville, selon les modalités suivantes :

1. Résiliation par l'occupant

Dans le cas d'une résiliation avant le terme de la présente convention, l'occupant pourra résilier celle-ci en notifiant, moyennant un préavis d'un mois, sa décision par lettre recommandée adressée à Madame le Maire de Mulhouse.

Il est précisé que la résiliation par l'occupant ne donne droit au paiement d'aucune indemnité à quelque moment qu'elle survienne et pour quelque motif que ce soit.

2. Résiliation par la Ville

La Ville peut, pour motif d'intérêt général, résilier unilatéralement la présente convention à tout moment au cours de son exécution, sous réserve d'un préavis d'un mois.

Lorsque la présente convention est résiliée, avant l'expiration du délai fixé, pour un motif d'intérêt général, l'occupant évincé peut prétendre à une indemnité limitée à la part non amortie des investissements réalisés par l'occupant.

La Ville se réserve également le droit de résilier le présent en cas de faute de l'occupant. La faute peut s'entendre comme l'inexécution par l'occupant de l'une quelconque des obligations contractuelles résultant de la présente convention.

Cela comprend notamment :

- La méconnaissance et la violation des lois, règlements et mesures de police ;
- Le non-respect de l'environnement et des consignes, notamment sanitaires ;
- Le non-paiement de la redevance aux échéances convenues ;
- La cession de la convention sans accord exprès de la Ville ;
- La rupture du caractère personnel de la convention ;
- L'absence d'exploitation pendant 8 jours continus, sauf pour des raisons de force majeure ou intempéries.

La résiliation interviendra par simple lettre recommandée avec accusé de réception après mise en demeure restée en tout ou partie sans effet pendant un délai d'un mois.

Dès la date d'effet de la résiliation, l'occupant sera tenu d'évacuer sans délai les lieux objets de la présente convention.

La convention pourra également être résiliée de plein droit, sans indemnité et sans préavis, dans les cas suivants :

- En cas d'incapacité juridique ou faillite personnelle de l'occupant ou en cas de dissolution de la société occupante ;
- En cas de liquidation judiciaire de l'occupant ;
- En cas de cessation définitive par l'occupant pour quelque motif que ce soit de l'activité prévue dans les mis à disposition ;
- En cas de condamnation de l'occupant pour un crime ou délit le mettant dans l'impossibilité d'exercer son activité ;
- En cas de refus ou de retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exercice de ses activités.

Si des motifs dictés par l'urgence l'imposent (sécurité, hygiène publique, etc.), la Ville pourra suspendre, sans indemnité et sans délai, la présente convention.

3. Force majeure

La ville pourra également résilier sans indemnité, la présente convention, pour des raisons de force majeure.

Si la cessation de l'activité de l'occupant venait à être décidée en cours de contrat, pour une raison de force majeure, la convention serait interrompue de plein droit, pendant la durée de cette fermeture, sans que l'occupant puisse prétendre, de ce fait, à aucune indemnité. Il en sera de même pour une réquisition du terrain ou pour des mesures d'ordre et de sécurité publique.

La redevance serait alors due par l'exploitant au prorata du nombre de jours d'exploitation effectués.

Toutefois, si l'évènement a une durée certaine et prévisible qui est inférieure à la durée restant à courir au regard de l'échéance de la présente convention, la convention peut alors, d'un commun accord des parties être suspendue sans pour autant que l'occupant

puisse prétendre à une quelconque indemnisation à quelque titre que ce soit. Dans ce cas, la redevance serait également suspendue pour la même durée.

ARTICLE 13 : SORT DES INSTALLATIONS ET REMISE EN ETAT

A l'expiration de la présente convention, l'occupant pourra être amené, à la demande de la Ville, à remettre en état et à ses frais, les lieux objets de la présente convention.

La demande de remise en état devra faire l'objet de la part de la Ville de l'envoi à l'occupant d'une lettre recommandée avec accusé de réception un mois avant le terme de la convention.

La Ville peut toutefois dispenser l'occupant de cette obligation, auquel cas lesdites installations deviennent de plein droit propriété de l'Administration, sans qu'aucune indemnité ne soit due à l'occupant.

ARTICLE 14 : COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

La Ville et l'occupant s'engagent à privilégier le règlement amiable de tout litige pouvant survenir de l'exécution de la présente convention.

A défaut d'accord amiable, tout litige né de la présente convention relève de la compétence du tribunal administratif de Strasbourg.

ARTICLE 15 : SORT DES ANNEXES

Les parties conviennent que les annexes font partie intégrante de la présente convention et peuvent s'y référer en tant que de besoin.

Toutefois, en cas de contradiction en quelques points que ce soit entre les termes contenus dans les annexes et ceux de la présente convention, cette dernière prévaudra.

Annexes :

Annexe 1 : Plan

Annexe 2 : Proposition du candidat

Fait à Mulhouse le XXXX

Etabli en deux exemplaires originaux

Pour l'occupant

Pour la Ville de Mulhouse

Le Maire

Michèle LUTZ