

METROPOLE DE MONTPELLIER

DIRECTION CULTURE ET PATRIMOINE
DIRECTION DELEGUEE MEDIATHEQUES ET CULTURE SCIENTIFIQUE

ENTRE

- La Métropole de Montpellier, domiciliée 50 place Zeus CS 39556 – 34961 Montpellier Cedex 2 représentée par Monsieur Michaël DELAFOSSE, son Président, désignée par les termes « La Métropole »,

D'une part,

ET

- Mme ou Mr, désignée par les termes « *l'occupant* »

D'autre part.

Ci-après dénommé « l'occupant »,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 - Objet

La présente convention a pour objet l'occupation de locaux à usage de bar et restauration, situés dans la médiathèque centrale Emile Zola, espace nommé le Café des Lettres, sis, 240 rue de l'Acropole, à Montpellier (34000), cet espace occupe 84 m² environ, situés au rez-de-chaussée de la médiathèque. Il comporte :

Un espace bar de 4 m² comprenant :

Côté service : 1 évier, 6 placards avec étagères, 1 chauffe-eau de 16 litres ;

Au fond de l'espace bar : 1 armoire haute et 3 armoires basses, 6 étagères avec 2 miroirs

L'armoire électrique située dans l'espace bar devra être accessible au personnel de la sécurité et de la maintenance.

Un espace salle de 80 m² comprenant du mobilier : 6 tables rondes en bois et 16 fauteuils assortis, 3 tables de bar hautes et 6 fauteuils de bar.

Un espace dans le Café des lettres permettant l'installation de 4 distributeurs automatiques de boissons et denrées alimentaires. Leurs dimensions seront adaptées aux caractéristiques des lieux et leur habillage sera en harmonie avec les matériaux et mobiliers environnants.

La mise en place de ces distributeurs n'est pas facultative, ces derniers sont à la charge de l'occupant, qui est garant de leur exploitation, y compris dans le cas d'une sous-traitance.

Compte tenu que l'exploitant doit installer des distributeurs, les coûts d'installation et d'exploitation des distributeurs, au normes CE, incombent intégralement à l'occupant. Pour ne pas perturber l'organisation de la Médiathèque centrale Emile Zola, tout dysfonctionnement signalé par les usagers devra faire l'objet d'une intervention rapide de l'exploitant (sous 24 heures), afin d'apporter la réponse la plus adaptée à la situation. A ce titre, l'exploitant devra apposer sur les distributeurs des affichettes indiquant les coordonnées du service chargé de la maintenance des appareils, afin que le personnel ne soit pas perturbé par ces éventuels dysfonctionnements.

Il est signalé l'existence d'un espace toilettes commun aux clients de l'espace mis à disposition et aux autres usagers de la médiathèque, composés de 4 toilettes hommes dont 1 pour personne à mobilité réduite et 4 toilettes femmes dont 1 pour personne à mobilité réduite.

Ces espaces sont situés au sein de l'ensemble immobilier dénommé Médiathèque Centrale Emile Zola tel que désigné sur le plan joint. Il est précisé à ce sujet que les caractéristiques ci-dessus ne sont données qu'à titre indicatif, seule ayant valeur contractuelle la superficie des locaux, dans la limite de 5 % en plus ou en moins.

La médiathèque se réserve un espace pour les lecteurs non consommateurs. Le mobilier composé de canapés de couleur jaune leur sera réservé.

La médiathèque centrale Emile Zola se réserve le droit d'occuper ponctuellement l'espace du Café des lettres à l'occasion notamment :

- Des rencontres et conférences, ayant lieu en soirée ou le week-end (environ 60 occurrences par an). Les plannings des rencontres seront donnés régulièrement à l'occupant, dans la mesure du possible avec un mois d'avance.
- Des apéritifs ou réceptions offerts par la médiathèque ou les services de Montpellier Méditerranée Métropole à l'issue des rencontres ou de tout autre évènement. L'occupant sera informé à l'avance de l'occupation de la salle, et pourra être sollicité, ou non, comme prestataire.

Cette utilisation ponctuelle de l'espace par la médiathèque se fera en bonne intelligence avec l'occupant.

La signalétique située à l'entrée de l'espace, concernant notamment les expositions et les rencontres, ne devra pas être déplacée par le prestataire.

Ces locaux ne sont pas à usage exclusif de l'occupant. Un règlement intérieur définit les modalités pratiques de partage des locaux et du matériel. La liste du matériel mis à disposition de l'occupant sera recensée lors de l'état des lieux d'entrée dans les locaux et annexée à la présente convention.

Engagée dans une politique de transition écologique et solidaire, Montpellier Méditerranée Métropole souhaite impulser auprès des opérateurs économiques une dynamique responsable. Aussi, et dans une logique d'amélioration, chaque prestataire est invité à s'interroger sur ses pratiques en matière environnementale et sociale.

Dans ce contexte, il est demandé à l'occupant d'être vigilant à la consommation d'eau, d'électricité et de gaz en privilégiant les process de travail et les équipements peu énergivores. Il devra sensibiliser ses salariés à cette question.

ARTICLE 2 – Régime

Cette convention est une convention d'occupation du domaine public au sens de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

La convention a un caractère précaire et révocable et ne confère à l'occupant ni la propriété commerciale, ni aucun droit réel à l'occupant au sens de l'article L. 1311-5 du code général des collectivités territoriales.

La convention ne confère à l'occupant aucun droit relatif à la dénomination des équipements et espaces mis à disposition.

La convention étant conclue « intuitu personae », l'occupant ne pourra céder son droit né de la présente, ni sous-occuper tant à titre gratuit qu'onéreux, tout ou partie de celle-ci, à l'exception de l'exploitation des distributeurs automatiques (qui pourra faire l'objet d'une sous-occupation). Toute modification dans les statuts de la société et dans la gérance de la société devra être signalée à la Métropole pour approbation.

ARTICLE 3 – Durée

La présente convention est conclue pour une durée de 6 ans à compter du [à compléter au terme de l'attribution] au xx/xx/2030.

ARTICLE 4 – Remise des lieux – Aménagement – Etat des lieux

L'occupant prend les lieux et mobiliers tels qu'ils lui sont remis, sans pouvoir exercer aucun recours contre la Métropole, ni faire aucune réclamation pour quelque cause que ce soit. Il sera fait un état des lieux contradictoire avant l'entrée dans les lieux.

L'occupant pourra effectuer les aménagements, les acquisitions et l'installation du matériel nécessaire à son exploitation à ses frais. L'occupant pourra installer des appareils de cuisson dont la puissance cumulée ne devra pas dépasser les 20KwH (four, machine à café, cuiseur de pâtes, etc. **à l'exclusion de toute friture et grillade**).

Il en fera un inventaire précis et détaillé, confirmé par factures, et tous justificatifs qu'il communiquera à la Métropole.

Le mobilier choisi sera soumis à l'approbation de la Métropole.

L'occupant pourra rajouter des tables et chaises, sous réserve de respecter les aires d'évacuation incendie.

L'occupant pourra installer des tables à l'extérieur en façade nord, le long de la paroi vitrée, sous réserve de ne pas entraver la circulation des personnes à mobilité réduite. Il aura la charge de l'entretien ménager de cette zone.

L'occupant ne pourra faire aucune construction, démolition ou modification des locaux sans le consentement express de la Métropole.

Il devra, en outre, souffrir, et sans indemnité qu'elle qu'en soit la durée, les réparations qui seraient rendues nécessaires, étant entendu que la Métropole s'efforcera de limiter, dans la mesure du possible, la gêne qu'elles pourraient causer.

L'occupant devra faire approuver au préalable par la Métropole tous travaux et aménagements qu'il désire effectuer. A cette fin, un dossier complet et explicite sera déposé au Réseau des médiathèques, au moins deux mois avant le début des travaux.

Ces travaux devront recevoir l'accord de la Métropole avant leur réception. L'état des lieux initial sera alors amendé.

L'exécution de ces travaux et aménagements, n'engagera que la seule responsabilité de l'occupant, la responsabilité de la Métropole ne pourra être engagée à l'occasion du contrôle exercé par elle sur les projets d'aménagement et sur l'exécution des travaux effectués par l'occupant.

La Métropole se réserve le droit de faire remettre les lieux en l'état primitif aux frais et risques de l'occupant, lorsque les travaux n'auront pas été approuvés par elle ou lorsque à réception, ils ne correspondront pas au projet initial autorisé ; la remise en état se fera aux frais et risques, en cas de dégradations dues aux travaux.

L'occupant devra, ainsi que ses entrepreneurs, respecter les consignes qui leur seront données par les services compétents de la Métropole pour le fonctionnement des chantiers.

La Métropole prendra à sa charge toutes les réparations touchant au gros œuvre qui seront rendues nécessaires consécutivement à une utilisation normale des lieux.

L'occupant est tenu d'assurer toutes réparations dites locatives nécessaires pour maintenir les lieux concédés ainsi que les installations en bon état d'entretien.

Il répond des dégradations de l'ensemble des équipements et mobiliers provenant d'abus de jouissance et du fait de la clientèle.

ARTICLE 5 – Charges du concessionnaire

L'occupant est réputé avoir à sa charge les consommations d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone. Compte-tenu de l'imbrication des réseaux, la redevance fixe de 4.500 € HT minimum inclut forfaitairement les consommations de fluides et de téléphonie.

Il acquittera sans aucun recours possible contre la Métropole, les impôts et taxes de toute nature, afférents à l'exploitation de l'établissement.

ARTICLE 6 – Responsabilités – Assurances

L'occupant devra souscrire les polices d'assurance auprès de compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, couvrant tous les dommages pouvant résulter des activités exercées au cours de l'utilisation des biens objets de la convention.

L'occupant s'engage à être notamment couvert par les assurances suivantes :

- les risques locatifs liés à la mise à disposition des bâtiments objet de la présente convention ;
- ses propres responsabilités, pour les dommages causés aux tiers, liées à l'exercice de ses activités dans les locaux mis à disposition ;

Aucune clause de renonciation à recours n'est applicable entre la collectivité, l'occupant et les compagnies d'assurance.

Dans le cas où l'activité exercée par l'occupant dans les bâtiments objet de la présente convention, entraîne pour la collectivité propriétaire et/ou les autres occupants des bâtiments concernés, des surprimes ou cotisations supplémentaires, celles-ci seraient, après justification, à la charge de l'occupant.

L'occupant devra produire, 15 jours avant la date de prise d'occupation des locaux, à la collectivité, une attestation de sa compagnie d'assurance sanctionnant ces dispositions.

Il devra justifier chaque année et à chaque demande de la Métropole, de l'existence des polices d'assurance et du règlement des primes correspondantes. L'occupant devra remettre à la Métropole copie de sa police d'assurance en cours, y compris celle des avenants éventuels, et de l'attestation qui lui sera délivrée par son assureur.

L'occupant devra signaler immédiatement à la Métropole tout sinistre dans un délai de 48h.

ARTICLE 7 – Conditions financières

La société s'engage à payer à Montpellier Méditerranée Métropole une redevance d'occupation pour la mise à disposition des locaux.

Cette redevance d'occupation du domaine public (dans toutes ses composantes) entre dans le champ d'application de la TVA.

7-1 Redevance fixe

L'occupant s'engage à verser à Montpellier Méditerranée Métropole la somme annuelle de 4 500 € H.T.

Le paiement de la redevance fixe annuelle fera l'objet de quatre versements trimestriels correspondant chacun à un quart du montant annuel H.T. les 1^{er} janvier, 1^{er} avril 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année. La première échéance sera versée dans les quinze jours suivant la signature du présent contrat au titre du trimestre en cours.

Le montant de la redevance fixe est indexé annuellement selon la formule suivante :

$$\text{Redevance N} = L_1 * I_N / I_R$$

Avec :

L_1 = redevance au début de la convention

I_R = l'indice de révision des loyers INSEE (IRL) ; avec l'indice de référence avril 2024, soit 143,46.

I_N = l'indice de révision des loyers (IRL) du mois d'avril de l'année N.

La première indexation aura lieu pour la redevance de l'année 2025.

7-2 Redevance variable

Une redevance variable correspondant aux avantages retirés par le titulaire sera appliquée chaque année.

- La part variable annuelle sur les ventes effectuées par les distributeurs correspond à 8 % du chiffre d'affaires hors taxes généré par l'exploitation des locaux objets de la présente convention.

Les pourcentages indiqués correspondent à l'engagement minimum du candidat, une proposition supérieure peut être faite.

A cette redevance variable HT s'ajoute la TVA au taux en vigueur.

La redevance variable correspondant à l'activité de l'année N est versée en une seule fois, au 1^{er} juillet de l'année N+1.

Dans le compte administratif l'occupant devra distinguer les revenus issus de l'exploitation des distributeurs automatiques de ceux issus de l'exploitation du comptoir.

Les éventuelles commandes de prestations passées par le Réseau des médiathèques ou par ses partenaires, lors d'évènements organisés par le Réseau des médiathèques, devront apparaître dans le compte administratif de l'activité du Café des lettres (comptoir).

Le titulaire devra remettre à Montpellier Méditerranée Métropole les comptes détaillés arrêtés, et certifiés par commissaire aux comptes le cas échéant, de l'exploitation du point restauration au plus tard dans les 6 mois de la clôture comptable.

ARTICLE 8 – Conditions générales d'exploitation

8-1 Règlement intérieur

L'occupant se conformera au règlement intérieur du Réseau des médiathèques de Montpellier méditerranée Métropole.

L'occupant exercera son activité dans le respect des lois et règlements, notamment en matière d'hygiène, de salubrité, de sécurité et de droit du travail.

L'occupant sera tenu de se conformer aux lois et décrets relatifs à l'affichage de prix et à l'étiquetage des denrées et marchandises. Les tarifs seront à la disposition de la clientèle.

8-2 Garantie d'exploitation – Heures d'ouverture

Sous réserve de la réglementation relative à l'ouverture des commerces, l'occupant doit s'engager à maintenir ouvert le Café des lettres sur une partie minimale des horaires d'ouverture de la médiathèque [à actualiser au terme de la consultation préalable]. Il est bien entendu qu'aucune activité ne pourra avoir lieu en dehors de l'ouverture au public de la médiathèque et notamment lors des périodes de fermeture annuelle de l'établissement (actualisés chaque année).

Horaires d'ouverture à ce jour
(Susceptibles d'évolution)

Mardi 12 h – 19 h

Mercredi 10 h – 19 h

Judi 12 h – 21h

Vendredi 12 h – 19 h

Samedi 10 h – 18 h 30

Dimanche 14 h 30 – 18 h, d'octobre à avril.

Il est demandé une présence tous les jours d'ouverture, sauf le dimanche qui est facultatif. Les horaires de vente au comptoir sont à proposer par le candidat.

Toutefois, au terme des neuf premiers mois d'exploitation, des modifications d'horaires pourront être discutés en bonne intelligence entre l'occupant et l'utilisateur du lieu (médiathèque E ZOLA).

ARTICLE 9 – Fin de la Convention

9-1 Obligation de l'occupant à la fin de la convention

Au terme normal de la convention, l'occupant devra avoir évacué les lieux et les laisser en bon état. Un état des lieux sera dressé. Les matériels et mobiliers mis en place par l'occupant devront être retirés à ses frais.

9-2 Résiliation de la convention

a) du fait de l'occupant

La résiliation ne pourra être prononcée que si elle est justifiée par des circonstances graves ou exceptionnelles de nature à bouleverser les conditions matérielles ou économiques des activités autorisées. Dans tous les cas, la demande devra être présentée au moins 6 mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Métropole, assortie de toutes justifications utiles.

b) du fait de la Métropole

1- Résiliation pour motif d'intérêt général

La Métropole pourra résilier à tout moment avant le terme de la convention pour un motif d'intérêt général moyennant un préavis de 6 mois pleins à dater de la notification donnée par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'occupant pourra alors obtenir une indemnité compensatrice des dépenses justifiées qu'il aura supportées pour l'aménagement des lieux mis à sa disposition. Un coefficient de vétusté de 15 % par an sera appliqué.

L'occupant ne bénéficiant pas de la propriété commerciale, aucun dédommagement ne sera dû pour une quelconque perte de clientèle.

2- Résiliation pour inobservation de la convention

En cas d'inobservation caractérisée de la présente convention, de gestion défectueuse, de mauvaise tenue générale de l'établissement, de non-paiement ou paiement partiel de la redevance pendant six mois consécutifs, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, non suivie d'effets dans le délai d'un mois à dater de la réception de celle-ci, la Métropole peut résilier la convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant le respect d'un préavis de deux mois.

En cas de résiliation prononcée en application du présent paragraphe, aucune indemnisation ne sera versée à l'occupant. La Métropole se réserve en outre le droit de demander au tribunal compétent le versement d'une indemnité pour non-exécution des obligations contractuelles de l'occupant.

ARTICLE 10 – Domiciliation – Compétence juridictionnelle

Toutes les contestations qui pourraient naître de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention sont du ressort du Tribunal Administratif de Montpellier.

Pour l'exécution de toutes les clauses de cette convention, l'occupant fait élection de domicile dans les locaux visés par les présentes.

Fait en double exemplaire à Montpellier, le

L'occupant,

Pour la Métropole,
Monsieur le Président

Michaël DELAFOSSE