

Il est précisé que ce projet de convention pourra être amené à évoluer sans que cela ne représente de modifications substantielles. A titre d'exemple, les dates d'installation dans les locaux, les horaires d'ouverture du Centre d'Expositions Antoine Rufenacht pourront être modifiées sans que cela ne vienne perturber la durée totale de l'autorisation d'occupation. De même, les clauses relatives à la sécurité et aux conditions techniques spécifiques pourront être ajustées et précisées.

**CONVENTION D'OCCUPATION D'UN ESPACE COMMERCIAL
DE RESTAURATION DANS LES LOCAUX DU CENTRE D'EXPOSITIONS ANTOINE RUFENACHT
SITUE CHAUSSEE JOHN KENNEDY AU HAVRE
*PROJET***

ENTRE :

La Ville du Havre dont le siège social est situé 1517 place de l'Hôtel de Ville – 76084 Le Havre cedex, identifiée sous le numéro SIREN : 217603513 représentée par son Maire en exercice, Monsieur Edouard PHILIPPE, agissant pour le compte de celle-ci conformément à la délibération n°20260095 du conseil municipal du 28 mars 2026

.....

Ci-après dénommée "**La Ville**"

D'une part,

ET

XXX

Représenté par XXX

Dont le siège social est situé XXX

SIRET

Ci-après dénommée "**l'Occupant**"

D'autre part.

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

Le Grand Port Fluvio-Maritime de l'Axe Seine (GPFMAS) a mis à disposition à la Ville du Havre une convention de transfert de gestion du bâtiment anciennement dénommé « Espace Graillot » situé chaussée John Kennedy au Havre pour y implanter un centre d'art ainsi que ses activités complémentaires.

Cette convention de transfert de gestion entre la Ville du Havre et le GPFMAS est établie pour une durée de 30 ans du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2053.

Suite à un appel à manifestation d'intérêt publié entre ... et ..., la candidature de la société... a été retenue. Il convient de concéder l'occupation du site par la présente convention d'occupation.

Article 1 : Objet du contrat

La présente convention a pour objet la mise à disposition de l'Occupant, aux fins d'exploitation d'une activité de restauration, d'espaces situés au sein du Centre d'Expositions Antoine Rufenacht implanté sur les parcelles cadastrées section NA n^{os} 11 et 12 sises au Havre, chaussée John Kennedy.

Les locaux mis à disposition comprennent :

- une salle de restauration d'une superficie d'environ **271,50 m²**, mezzanine comprise ;
- un salon privatif d'une superficie d'environ **60,40 m²** ;
- une salle de réserve et de préparation d'une superficie d'environ **43,10 m²** ;
- un local logistique et personnel d'une superficie d'environ **23,60 m²**.

Ces superficies sont données à titre indicatif.

Le restaurant dispose par ailleurs de sanitaires indépendants réservés à son exploitation.

L'effectif maximal admissible est fixé à :

- **93 personnes** dans la salle de restauration, mezzanine comprise ;
- **19 personnes** dans le salon privatif.

Il est précisé que l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) à la mezzanine ainsi qu'au salon privatif est conditionné aux horaires d'ouverture du Centre d'Expositions Antoine Rufenacht, l'ascenseur desservant ces espaces étant situé dans la rue couverte du bâtiment.

L'Occupant s'engage à organiser son activité et l'accueil de sa clientèle en tenant compte de cette restriction d'accès.

L'Occupant pourra, s'il le souhaite, développer son activité sur une **terrasse extérieure stricte** composée exclusivement de mobilier léger (tables, chaises et parasols) implantée sur l'espace vert situé en façade du restaurant, côté aire de jeux pour enfants.

Cette occupation est soumise à l'obtention préalable d'une autre Autorisation d'Occupation du domaine public. À ce titre, l'Occupant devra déposer une demande auprès du service Commerce et Réglementation de la Ville et s'acquitter de la redevance correspondante, dont le montant est fixé à

la date de signature de la présente convention à 26,49 € par mètre carré et par an, ou selon le tarif en vigueur au moment de l'autorisation.

Aucun mobilier ne pourra rester sur la terrasse extérieure ou dans le cas contraire, il devra être stocké selon les modalités convenues avec la Ville. Dans tous les cas, la responsabilité de la Ville ne pourra être engagée pour toute détérioration ou vol de mobilier.

En cas d'occupation de la terrasse située au R+3 dans le projet retenu

[L'Occupant disposera de la **terrasse située au niveau R+3** du Centre d'Expositions, d'une superficie d'environ **193 m²**. Cet espace est équipé d'alimentations électriques mais ne dispose pas d'arrivée d'eau.

Il est précisé que l'accès à cette terrasse est uniquement possible pendant les horaires d'ouverture du Centre d'Expositions Antoine Rufenacht. Sa capacité maximale d'accueil est fixée à **97 personnes**.]

Les horaires minimaux d'ouverture du restaurant sont alignés sur ceux du Centre d'Expositions Antoine Rufenacht, à savoir :

- en saison basse (d'octobre à avril) : du **mercredi au dimanche, de 11 h 00 à 18 h 00** ;
- en saison haute (de mai à septembre) : du **mardi au dimanche, de 11 h 00 à 19 h 00**.

Le Centre d'Expositions est fermé les jours suivants :

- 1^{er} janvier ;
- 1^{er} mai ;
- 14 juillet (sauf décision contraire de la collectivité) ;
- 11 novembre ;
- 25 décembre.

La Ville se réserve la possibilité de modifier les jours et horaires d'ouverture du Centre d'Expositions. Toute modification sera portée à la connaissance de l'Occupant par écrit dans un délai de 30 jours calendaires, sauf circonstance exceptionnelle ou cas de force majeure. L'Occupant ne pourra solliciter une diminution de sa redevance en cas d'évolution des jours ou des horaires d'ouverture du Centre d'Expositions.

Toutefois, **l'entrée du restaurant étant indépendante** et pouvant fonctionner de manière **autonome** par rapport au Centre d'Expositions, l'Occupant pourra **étendre ses horaires d'ouverture au-delà de ceux du Centre d'Expositions**, sous réserve de maintenir une ouverture effective a minima pendant l'intégralité des horaires d'ouverture du Centre d'Expositions.

L'Occupant communiquera préalablement à la Ville ses horaires habituels d'exploitation. Toute modification substantielle devra être portée à la connaissance de la Ville dans les meilleurs délais.

Article 2 : Durée de la convention

La convention d'occupation temporaire prend effet à compter de janvier 2027 pour une durée de sept ans.

En cas de suspension ou d'interruption de l'exploitation, pour des raisons extérieures à l'Occupant et à la Ville, les parties peuvent se rencontrer pour discuter des conséquences de la fermeture de l'établissement.

La présente convention ne confère à l'Occupant aucun droit au renouvellement ou à la prolongation de l'autorisation. Son échéance ne pourra être reportée ou prorogée que dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables au domaine public.

La présente Convention d'Occupation Temporaire (COT) du domaine public est délivrée à titre précaire, personnel et révocable, conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques.

Elle ne confère à l'Occupant aucun droit réel sur le domaine public et ne saurait, en aucun cas, être assimilée à un bail commercial ou donner lieu à l'application du statut des baux commerciaux ou tout autre type de bail. L'Occupant ne pourra réclamer au GPFMAS et ses assureurs des indemnités pour quelque cause que ce soit.

En conséquence, l'Occupant ne pourra se prévaloir d'aucun droit au renouvellement de la présente convention, d'aucun droit au maintien dans les lieux ni d'aucune indemnité d'éviction ou autre avantage découlant de la propriété commerciale ou de toute autre réglementation susceptible de lui conférer des droits similaires.

Article 3 : Caractère personnel de l'autorisation et obligations générales de l'Occupant

La présente autorisation est délivrée intuitu personae. Elle est strictement personnelle à son bénéficiaire.

L'Occupant est tenu d'assurer personnellement l'exploitation de l'activité de restauration définie par la présente convention. Il devra garnir et maintenir constamment garnis les lieux de meubles, effets mobiliers, marchandises et matériel en quantité et valeur suffisantes.

Il exerce cette activité en toute autonomie et sous son entière responsabilité. Il assume, à ses frais, risques et périls, l'ensemble des charges liées à l'exploitation, à la gestion et au fonctionnement de son activité. Il est notamment seul responsable de sa gestion administrative, financière, sociale et fiscale ainsi que des relations avec ses fournisseurs, salariés et prestataires.

L'Occupant s'engage à respecter en permanence l'ensemble des lois, règlements et prescriptions applicables tant à l'occupation du domaine public qu'à l'activité exercée.

L'Occupant devra disposer, pendant toute la durée de la convention, de l'ensemble des autorisations, agréments, licences et déclarations nécessaires à l'exercice de son activité.

À ce titre, il fera son affaire personnelle, et sous sa seule responsabilité, de toutes les démarches administratives requises, notamment pour l'obtention et le maintien en vigueur de la licence « restaurant » et, le cas échéant, de toute licence autorisant la vente de boissons à consommer sur place.

L'Occupant devra être en mesure de justifier, à première demande de la Ville, de la détention de ces autorisations. Il devra également fournir les récépissés ou justificatifs attestant du dépôt des demandes nécessaires à leur obtention. L'absence de production de ces documents dans les délais demandés pourra constituer un motif de résiliation de la présente convention.

L'accès du personnel de l'Occupant est strictement limité aux espaces mis à sa disposition au titre de la présente convention, à savoir le restaurant, la terrasse extérieure autorisée et la terrasse située au niveau R+3.

L'Occupant s'engage à informer sans délai la Ville de tout projet de modification de sa situation juridique susceptible d'affecter les conditions dans lesquelles la présente convention lui a été attribuée, notamment en cas de fusion, absorption, scission, transmission universelle de patrimoine, cession de fonds de commerce, location-gérance, changement de contrôle de la société ou modification significative de son actionnariat.

La présente convention étant conclue intuitu personae, de telles opérations ne peuvent avoir pour effet de transférer ou de maintenir les droits résultant de la présente convention sans l'accord préalable et écrit de la Ville.

La Ville apprécie les conséquences de ces modifications au regard des capacités professionnelles, techniques et financières du nouvel opérateur ainsi que des conditions ayant motivé l'attribution de l'autorisation. Elle peut autoriser la poursuite de la convention, l'assortir de conditions particulières ou engager une procédure de résiliation dans les conditions prévues à l'article 15.

Le défaut d'information de la Ville ou la réalisation d'une opération sans son accord préalable constitue un manquement grave aux obligations de l'Occupant susceptible d'entraîner la résiliation de la présente convention.

Toute cession, sous-location, mise à disposition ou transfert, total ou partiel, des droits résultant de la présente convention à un tiers, à titre gratuit ou onéreux, est strictement interdit sans l'accord préalable et écrit de la Ville.

En cas de besoin ponctuel lié à l'exploitation de son activité, l'Occupant pourra solliciter une autorisation spécifique auprès de la Ville dans un délai de deux mois, laquelle demeurera libre d'y donner suite ou non. En l'absence de réponse sous quinze jours calendaires, la demande sera refusée tacitement.

Article 4 : Conditions d'occupation

4-1. Activités autorisées

Les activités autorisées au sein de l'espace de restauration mis à disposition sont [*à amender selon l'occupant*] :

- Vente de plats chauds ou froids, salés ou sucrés
- Vente de boissons chaudes ou froides avec ou sans alcool
- Petits déjeuners
- Pause-café, salon de thé
- Organisation d'événements en lien avec l'activité du centre d'expositions et plus généralement les lieux culturels proches : vernissages, festivals, dédicaces, événements organisés par la Ville avec les mécènes, la presse, ou tout autre cible dans le cadre des relations publiques

4-2. Type de clientèle

A titre indicatif, la clientèle de l'espace de restauration est constituée :

- Des visiteurs du centre d'art (clientèle individuelle, familiale, groupes, scolaires)
- De professionnels à l'occasion des manifestations ponctuelles (déjeuners de groupes, cocktails, buffets, petits-déjeuners, pauses café, etc.)
- Du grand public.

4-3. Règles sanitaires

L'Occupant devra tenir constamment le lieu en parfait état de propreté et d'hygiène, particulièrement au regard des normes de salubrité définies par les textes réglementaires en vigueur et des remarques et injonctions qui pourraient lui être adressées par les services de contrôle de l'Etat. La responsabilité de la Ville ne saurait être engagée.

4-4. Sécurité

L'Occupant s'engage à respecter les règles de sécurité en vigueur dans l'établissement et à signaler au Responsable Unique de Sécurité de l'établissement tout incident ou dysfonctionnement qui mériterait d'être relevé ou nécessiterait une intervention des agents de la ville du Havre ou d'entreprises.

En cas de déclenchement d'alarmes intrusion, une levée de doute sera opérée. L'Occupant s'engage à respecter le bon emploi de l'alarme intrusion active sur le site et si un mauvais usage de celle-ci entraînait le déplacement inutile de la structure chargée de la levée de doute, les frais inhérents à ces interventions seront entièrement à la charge de l'Occupant.

Le Responsable Unique de Sécurité de l'établissement se chargera de former le personnel du restaurant à la sécurité de l'établissement, à la gestion de l'alarme incendie et au maniement des extincteurs et à l'évacuation.

Le restaurant est un espace non-fumeur conformément à la législation en vigueur. Il appartient à l'exploitant et à son personnel de faire respecter cette obligation.

L'Occupant devra maintenir, tant l'espace restauration que les parties communes, libres de tout stockage de matériel ou d'emballages (cartons, casiers à bouteilles, etc.).

La Ville s'engage à vérifier et entretenir les dispositifs de moyens de secours contre l'incendie (extincteurs et SSI) conformément à l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP).

Le Centre d'Expositions Antoine Rufenacht étant situé dans un secteur concerné par les risques industriels, l'Occupant sera informé des consignes de sécurité et du plan de mise à l'abri applicables à l'établissement. Il s'engage à porter ces consignes à la connaissance de l'ensemble de son personnel et à veiller à leur bonne compréhension. En cas de déclenchement d'une procédure de mise à l'abri ou de confinement, l'Occupant et son personnel devront appliquer sans délai les instructions diffusées par le Responsable Unique de Sécurité de l'établissement ou par les autorités compétentes.

4-5. Conditions générales d'exploitation

L'Occupant s'engage à exercer son activité dans le respect de l'ordre public, de la tranquillité du voisinage, des autres occupants du site et du bon fonctionnement du Centre d'Expositions. Il ne pourra introduire dans les lieux aucun animal nuisible, bruyant ou malodorant.

Il veille en permanence à la bonne tenue, à la propreté et à la présentation des locaux mis à sa disposition ainsi qu'à leurs abords immédiats lorsqu'ils sont utilisés dans le cadre de son activité.

L'Occupant prend toutes les mesures nécessaires pour prévenir les nuisances sonores, olfactives ou de toute autre nature susceptibles de troubler les visiteurs du Centre d'Expositions, les autres usagers du bâtiment ou le voisinage.

En dehors des périodes d'exploitation, l'Occupant veille à la fermeture des portes, fenêtres, accès et dispositifs de sécurité placés sous sa responsabilité. Il s'assure également de la fermeture des robinets, l'extinction des éclairages, équipements électriques et appareils, dont le fonctionnement n'est pas nécessaire en dehors des heures d'ouverture.

L'Occupant est responsable des conséquences résultant d'un défaut de surveillance, de fermeture ou de mise en sécurité des locaux et équipements mis à sa disposition.

4-6. Engagements environnementaux

La Ville est engagée dans une démarche de transition écologique et souhaite que l'exploitation du restaurant contribue à la réduction des impacts environnementaux liés à son activité.

L'Occupant s'engage à mettre en œuvre pendant toute la durée de la convention les mesures de réduction des impacts environnementaux qu'il a proposées dans son offre et qui ont été retenues par la Ville lors de la procédure de sélection, à savoir :
(à compléter).

Ces engagements sont détaillés dans le « Cahier des mesures de réduction des impacts environnementaux » annexé à la présente convention et qui en fait partie intégrante.

L'Occupant s'engage à maintenir pendant toute la durée de la convention un niveau d'engagement environnemental au moins équivalent à celui présenté dans son offre et retenu par la Ville.

L'Occupant transmet à la Ville, à première demande, tout document ou justificatif permettant d'attester de la bonne mise en œuvre de ses engagements environnementaux.

Le non-respect répété ou caractérisé des engagements environnementaux souscrits pourra être considéré comme un manquement aux obligations de la présente convention. Après mise en demeure demeurée sans effet dans le délai imparti par la Ville, celle-ci pourra mettre en œuvre les dispositions prévues à l'article 15 relatif à la résiliation de la convention.

Article 5 : Conditions techniques spécifiques

5-1. Accès des personnels et du public

L'entrée de l'Occupant et de son personnel se fait par l'entrée extérieure du restaurant située à l'ouest du bâtiment.

L'activation des entrées donnant sur les espaces intérieurs communs n'est autorisée que lorsque le Centre d'Expositions Antoine Rufenacht est ouvert au public.

L'accès à la terrasse située en R+3 est uniquement possible pendant les horaires d'ouverture du Centre d'Expositions pour le personnel et le public.

5-2. Livraisons

Les livraisons s'effectueront par l'entrée extérieure du restaurant le matin avant 11h00. La rue couverte ne peut, en aucun cas, être empruntée pour les livraisons.

L'Occupant et/ou ses salariés seront présents lors des livraisons. Aucune livraison ne pourra être entreposée dans les espaces communs du Centre d'Expositions.

5-3. Gestion des déchets

La Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole met à la disposition de l'Occupant un conteneur destiné aux ordures ménagères, un conteneur de tri sélectif ainsi que deux bacs biodéchets.

La mise à disposition de bacs et la prise en charge s'effectuera conformément au règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur.

Les frais de location des conteneurs seront intégralement pris en charge par l'Occupant. Au regard du niveau de service retenu, le coût annuel estimatif est actuellement nul, l'Occupant bénéficiant d'une franchise de 2 500 litres par semaine appliquée au tarif des ordures ménagères. Cette estimation est toutefois susceptible d'évoluer, notamment en fonction du nombre de bacs mis à disposition et des tarifs en vigueur.

Un local déchets d'une superficie de 4,3 m², situé à proximité de l'espace cuisine, est mis à disposition pour le stockage temporaire des déchets dans l'attente de leur collecte.

L'Occupant assure, sous sa seule responsabilité, la gestion et l'évacuation des déchets générés par son activité. À ce titre, il est tenu de déposer l'ensemble de ses déchets dans les conteneurs mis à sa disposition et de respecter les consignes de tri en vigueur.

Aucune extension de l'activité, aucun stockage ni aucune installation permanente ou temporaire ne seront autorisés en dehors des espaces expressément mis à disposition au titre de la présente convention.

Aucun déchet, sac, contenant ou équipement lié à la collecte des déchets ne pourra être entreposé dans les parties communes du Centre d'Expositions Antoine Rufenacht ou dans tout autre espace non expressément affecté à cet usage.

L'Occupant devra présenter les conteneurs sur la voie publique aux jours et horaires définis par la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, conformément à la réglementation applicable. Il veillera à leur bon positionnement, à leur stabilisation et à leur verrouillage contre le trottoir afin de garantir la sécurité des usagers du domaine public.

En cas d'exploitation d'une terrasse extérieure sur l'espace vert attenant au restaurant, l'Occupant devra assurer quotidiennement le nettoyage des lieux et le ramassage de l'ensemble des déchets générés par son activité ou abandonnés par sa clientèle. Il veillera au maintien constant de la propreté de ces espaces et de leurs abords immédiats.

Article 6 : Etat des lieux et inventaire

Lors de la prise de possession des lieux, un état des lieux d'entrée ainsi qu'un inventaire des équipements et mobiliers mis à disposition sont établis par un commissaire de justice, aux frais de la Ville.

En cas de modification de la consistance des locaux ou de l'inventaire, notamment par l'ajout, le retrait ou le remplacement d'installations, d'équipements, de matériels ou de mobiliers, à l'initiative de l'Occupant ou imposés par les nécessités de l'exploitation, un état des lieux et un inventaire complémentaires seront établis.

Au plus tard un mois avant l'expiration de la convention, ou dès lors qu'il est connu que l'Occupant quittera les lieux pour quelque cause que ce soit, un état des lieux et un inventaire contradictoires seront réalisés en présence d'un représentant de la Ville et d'un représentant de l'Occupant.

À l'issue de ce constat, la Ville pourra exiger de l'Occupant l'exécution de tous travaux d'entretien, de maintenance, de réparation ou de remise en état nécessaires à la restitution des locaux et équipements conformément à ses obligations contractuelles.

À défaut d'exécution dans le délai fixé par la Ville, celle-ci pourra faire réaliser les travaux d'office aux frais exclusifs de l'Occupant, sans préjudice de toute autre action qu'elle serait en droit d'engager.

Un état des lieux définitif de sortie sera établi par un commissaire de justice au moment de la restitution effective des locaux, aux frais de la Ville.

Article 7 : Aménagement et équipement des locaux

Dans le cadre de la présente convention, la Ville réalise des travaux d'aménagement et d'équipement du local dans la limite de 200 000 € HT.

L'Occupant assure l'entretien courant et la maintenance des équipements et biens mis à sa disposition par la Ville. Le preneur assure le cas échéant le remplacement, selon des prescriptions techniques et qualitatives équivalentes, des biens et équipements mis à disposition. Ils sont retournés à la ville à l'échéance du contrat dans un état d'usure normale à dire d'expert.

Pour les besoins de l'exploitation du restaurant, l'Occupant prend à sa charge l'ensemble des aménagements, installations, mobiliers et équipements non réalisés ou fournis par la Ville et nécessaires à l'activité, notamment les équipements de cuisine (plans de travail, fours, réfrigérateurs, congélateurs, lave-vaisselle, plaques de cuisson, etc.) ainsi que les équipements et mobiliers de salle (tables, chaises, éléments de décoration, etc.), dans le respect des réglementations applicables, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité.

L'Occupant ne pourra procéder à des affichages sans accord préalable de la Ville sur les vitrages donnant vers la rue intérieure ou donnant sur l'extérieur du bâtiment. Pour l'enseigne, il devra obtenir une autorisation d'urbanisme afférente.

Aucun travail, aménagement, modification, installation ou percement, même de faible importance, ne pourra être réalisé dans les locaux mis à disposition sans l'autorisation préalable et écrite de la Ville.

À cette fin, l'Occupant devra soumettre à la Ville un dossier décrivant les travaux envisagés ainsi que tous documents techniques utiles à leur instruction. La Ville se réserve le droit de demander toute précision complémentaire ou d'imposer des prescriptions particulières.

Aucun commencement d'exécution ne pourra intervenir avant l'obtention de cette autorisation.

L'autorisation délivrée par la Ville ne dispense pas l'Occupant de l'obtention des autorisations administratives éventuellement requises par la réglementation en vigueur.

L'exploitant veillera à la cohérence des aménagements intérieurs et extérieurs avec la charte chromatique du bâtiment annexée à la présente convention ainsi qu'avec les caractéristiques architecturales, patrimoniales, techniques et esthétiques du site.

Les investissements réalisés par l'Occupant, quels qu'en soient la nature et le montant, ne donnent lieu à aucune indemnisation et ne peuvent être déduits de la redevance d'occupation.

L'Occupant devra fournir, sans délai, une fois les travaux réalisés, le dossier d'ouvrages exécutés.

L'Occupant assure l'entretien régulier de ses matériels, mobiliers et équipements. Il transmet chaque année à la Ville les attestations et certificats réglementaires de contrôle, d'entretien et de maintenance des équipements techniques, électriques, de cuisson, de ventilation et d'extraction installés dans les locaux.

À l'expiration de la présente Convention d'Occupation Temporaire, la Ville pourra, sans y être tenue, acquérir tout ou partie des aménagements et équipements réalisés par l'Occupant. Le prix de rachat sera fixé sur la base de leur valeur nette comptable à la date de fin de l'autorisation, sur présentation des justificatifs comptables correspondants. Seuls les biens dont la durée d'amortissement excède la durée de l'autorisation pourront faire l'objet d'un rachat.

À défaut de rachat par la Ville, la reprise des aménagements et équipements pourra être proposée au nouvel occupant, sous réserve de l'accord de celui-ci.

Les aménagements, installations et équipements réalisés par l'Occupant qui sont incorporés au bâtiment et ne peuvent être retirés sans détérioration des lieux deviennent, à l'expiration de la Convention d'Occupation Temporaire, propriété de la Ville sans indemnité, sauf décision contraire de celle-ci. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements mobiliers ou amovibles susceptibles d'être retirés sans dégradation des locaux.

Pour les équipements demeurant la propriété de l'Occupant, celui-ci devra procéder à leur enlèvement à ses frais sous un délai de trois jours, sauf accord contraire de la Ville, et au plus tard à la date de fin de la convention et ce pour quelque motif que ce soit.

La Ville peut exiger, à l'issue de la convention, la dépose de tout ou partie des installations réalisées par l'Occupant et la remise en état des lieux à ses frais dans un délai d'un mois.

[Les dispositions du présent article sont susceptibles d'évoluer en fonction des travaux d'aménagement et d'équipement qui seront réalisés par la Ville pour les besoins du projet du futur exploitant. Ces évolutions seront précisées lors de la mise au point définitive de la convention]

Article 8 : Entretien, travaux et réparations

8-1. Entretien général

L'Occupant a la charge des réparations locatives et de l'entretien courant des locaux et biens mis à sa disposition. Il devra rendre les lieux en bon état d'entretien et de réparations locatives à l'expiration de la convention.

La Ville demeure tenue de l'exécution des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du code civil, sous réserve qu'elles ne résultent pas d'un défaut d'entretien, d'une négligence ou d'une faute de l'Occupant.

L'Occupant est responsable de toutes les dégradations ou détériorations causées par lui-même, son personnel, ses prestataires, ses fournisseurs, sa clientèle ou toute personne intervenant pour son compte. Il prendra à sa charge les réparations qui en résultent, y compris lorsqu'elles affectent d'autres parties du bâtiment, après en avoir informé préalablement la Ville.

L'Occupant devra informer immédiatement la Ville de toute détérioration, désordre, sinistre ou réparation relevant de la responsabilité de cette dernière, sous peine d'être tenu responsable des conséquences de son retard ou de son absence de signalement.

L'Occupant supportera, sans pouvoir prétendre à une indemnité ou à une réduction de la redevance, les gênes temporaires résultant des travaux, réparations, reconstructions, mises aux normes, réhabilitations ou aménagements entrepris par la Ville dans le bâtiment ou ses abords.

Si ces travaux rendent impossible l'exploitation du restaurant pendant une durée significative de plus de vingt-et-un jours, les parties pourront se rapprocher afin d'examiner les conséquences de cette situation sur les conditions d'exécution de la présente convention.

La Ville informera l'Occupant, dans la mesure du possible, au moins trois mois avant le commencement de travaux affectant directement l'exploitation de l'établissement.

Lorsque de tels travaux empêchent totalement l'exploitation du restaurant pendant une période continue, l'Occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité ni à aucune prolongation de plein droit de la convention.

La Ville assure l'entretien et le remplacement des équipements relevant de sa responsabilité dans les parties communes du bâtiment.

L'Occupant devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages, habillages, agencements ou installations qu'il aurait réalisés lorsque leur retrait est nécessaire pour permettre la recherche ou la réparation de fuites, infiltrations, désordres techniques, conduits de fumée, réseaux de ventilation ou pour l'exécution de tous travaux dans les locaux.

8-2. Entretien ménager

L'Occupant assure à ses frais l'entretien ménager quotidien et permanent de l'ensemble des locaux mis à sa disposition pour l'exploitation du restaurant.

L'Occupant assure seul l'entretien, le nettoyage et le maintien en parfait état d'hygiène de l'ensemble des espaces affectés à son activité, notamment la salle de restauration, l'office, l'arrière-bar, la réserve, les locaux techniques mis à sa disposition ainsi que les sanitaires destinés à la clientèle et au personnel du restaurant. Cet entretien comprend notamment les sols, murs, plafonds, vitrages intérieurs, appareils sanitaires, matériels, mobiliers et équipements.

Le Centre d'Expositions assure l'entretien de la face extérieure des vitrages du restaurant à raison de deux interventions par an. L'Occupant prend à sa charge l'entretien de la face intérieure des vitrages ainsi que toute intervention complémentaire en extérieur qu'il jugerait nécessaire au bon fonctionnement et à la bonne présentation de l'établissement.

Article 9 : Fluides

L'Occupant prendra directement à sa charge, auprès des fournisseurs concernés, tous les abonnements et consommations de fluides nécessaires à l'exploitation du restaurant, notamment l'eau, l'électricité, les télécommunications et tout autre service ou réseau nécessaire à son activité.

La Ville décline toute responsabilité en cas d'interruption, de dysfonctionnement ou de cessation temporaire des services et installations desservant les locaux, notamment en matière de distribution d'eau, d'électricité, de télécommunications ou de tout autre réseau. Ces interruptions, quelle qu'en soit la durée, ne pourront donner lieu à aucune indemnité, réduction de redevance ou résiliation de la présente convention lorsqu'elles résultent du fait des administrations, concessionnaires ou exploitants de réseaux, de travaux, d'accidents, de réparations, d'intempéries, du gel, ou de tout autre cas de force majeure.

Les prestations d'entretien, de contrôle et de maintenance du système de chauffage, des installations électriques, de l'alarme incendie, des extincteurs, de l'ascenseur, du traitement d'air et des portes automatiques seront refacturées annuellement à l'exploitant par la Ville, au prorata de la surface occupée.

Article 10 : Personnel

L'Occupant prévoit, recrute et emploie le personnel nécessaire à l'exploitation.

Le personnel est recruté, géré et rémunéré par l'Occupant conformément aux dispositions du code du travail.

Article 11 : Responsabilité en cas de dommages et assurances

11-1. Responsabilités en cas de dommages

L'Occupant est seul responsable de son fait, de celui de son personnel et des biens dont il a la garde de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant, par ou à l'occasion des travaux d'aménagement réalisés conformément, par et ou à l'occasion de l'occupation et ou de l'exploitation des espaces occupés et survenant aux espaces occupés, aux biens d'équipement, matériels et marchandises de toute nature, aux personnes physiques notamment personnels et usagers des espaces.

La Ville est déchargée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les locaux mis à la disposition de l'Occupant ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers des dits locaux ou aux personnels employés par l'Occupant. L'Occupant est également seul responsable, pendant la durée d'exécution du contrat du bon achèvement, de la solidité et de l'étanchéité des ouvrages qu'il aurait réalisés ou qui auraient entraîné des modifications majeures sur le bâtiment remettant en cause la garantie décennale.

11-2. Assurances

Préalablement à son installation, l'Occupant s'engage à fournir à la Ville une copie de la police d'assurance et une attestation d'assurance valable pour la période couverte par la convention.

L'attestation d'assurance pourra être annuelle, dans ce cas, l'Occupant s'engage à la transmettre tous les ans à la Ville.

Cette police devra le garantir contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés au tiers, y compris les clients et usagers, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente convention.

La garantie pour les dommages corporels doit être illimitée et pour les dommages matériels et immatériels à hauteur de la valeur réelle du local.

Toute police d'assurance comportera une clause de renonciation à tout recours tant de l'Occupant que de ses assureurs contre la Ville et contre le GPFMAS et ses assureurs.

L'Occupant acquitte les primes d'assurances exclusivement à ses frais et doit justifier de leur paiement sur demande de la Ville. L'Occupant s'oblige également à justifier, dans les quinze jours de la réception de la demande de la Ville du paiement régulier des primes d'assurances correspondant aux polices qu'il a souscrit en application du présent article. En cas de défaut, la Ville se réserve le droit de résilier la présente convention.

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

L'Occupant devra déclarer dans les délais légaux et convenus par les dispositions générales de leur contrat, et en informer la Ville, tout sinistre ou dégradation dans les lieux, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Article 12 : Redevance

En contrepartie de la mise à disposition de l'espace de restauration, l'Occupant versera à la Ville une redevance annuelle comme suit :

- redevance de 5 000 € HT la première année comprenant une période d'exonération totale de six mois maximum correspondant à la phase travaux. Si les travaux sont achevés et la date d'ouverture du restaurant au public intervient avant cette période de 6 mois, la redevance facturée pour la première année de la convention sera basée sur 10 000 € HT/an, au prorata de la durée restant à courir entre la date d'ouverture du restaurant et la fin de la première année du contrat.
- 18 000 € HT pour l'année suivante, augmentés d'une part variable correspondant à 2 % du chiffre d'affaires hors taxes ;
- 24 000 € HT par an à compter de la troisième année de la convention, augmentés d'une part variable correspondant à 2 % du chiffre d'affaires hors taxes.

La redevance sera assujettie à la TVA, au taux en vigueur.

La part variable est calculée sur le chiffre d'affaires hors taxes réalisé dans le cadre de l'exploitation du restaurant.

Cette redevance est versée semestriellement d'avance entre les mains du comptable public, à la suite de l'émission d'un titre de recettes par les services compétents de la Ville.

L'Occupant transmet à la Ville, au plus tard dans un délai de 30 jours calendaires à compter du 31 décembre, un état récapitulatif du chiffre d'affaires réalisé accompagné des justificatifs nécessaires au calcul de la part variable et à l'émission de celle-ci, soit le ticket de caisse récapitulatif (ticket Z) et un état déclaratif des recettes émises sur facture.

A la clôture de l'exercice comptable, l'Occupant transmet à la ville dans un délai de 30 jours calendaires ses comptes annuels certifiés qui permettront le contrôle et, le cas échéant, la régularisation de la redevance variable.

Pour la quatrième année de la convention et les suivantes, la redevance (redevance de base de 24 000 € HT) sera revalorisée annuellement à la date anniversaire, avec l'indice des loyers commerciaux (ILC), l'indice de base étant l'indice connu à la date anniversaire de la troisième année du contrat, soit celui du (*à préciser*). La redevance sera augmentée d'une part variable correspondant à 2 % du chiffre d'affaires hors taxes.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation de la redevance cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

Article 13 : Impôts et taxes

L'Occupant remboursera à la Ville, si elles sont dues, la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et redevance d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que tous impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux prévus quel qu'en soit le mode d'imposition. Toute autre taxe locative existante sera à la charge de l'Occupant.

Article 14 : Cession, sous-location

La présente convention présente un caractère strictement personnel. Les conditions relatives à la cession, à la sous-location, à la mise à disposition ou au transfert des droits résultant de la présente convention sont régies par les dispositions de l'article 3.

Article 15 : Résiliation de la convention

15-1. A l'initiative de l'Occupant

L'Occupant peut mettre fin à la présente convention à tout moment, sous réserve de respecter un préavis de trois mois notifié à la Ville par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette résiliation ne donne droit à aucune indemnité au profit de l'Occupant, ni au remboursement total ou partiel des investissements, aménagements ou équipements qu'il aurait réalisés dans les locaux.

La notification est adressée à :

15-2. A l'initiative de la Ville

En cas de manquement par l'Occupant à l'une quelconque des obligations résultant de la présente convention, notamment en cas de défaut de paiement de la redevance, de non-fourniture de son chiffre d'affaires, de non-exploitation du restaurant, de non-respect des obligations d'entretien, d'hygiène, de sécurité ou plus généralement de non-respect des stipulations contractuelles, la Ville pourra résilier la présente convention.

Cette résiliation interviendra après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et demeurée totalement ou partiellement sans effet pendant un délai d'un mois à compter de sa réception.

La résiliation sera notifiée à l'Occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'Occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité du fait de cette résiliation.

La Ville se réserve également le droit de mettre fin à la présente convention à tout moment pour un motif d'intérêt général ou lié aux nécessités du domaine public ou en cas de résiliation de la convention de transfert de gestion entre la Ville du Havre et le GPFMAS pour ce site. La Ville pourra résilier la présente convention en cas de non-obtention de la licence « restaurant », sous un délai de deux mois.

Cette décision sera notifiée à l'Occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception moyennant un préavis de deux mois.

En cas de résiliation pour motif d'intérêt général ou liés aux nécessités du domaine public, l'Occupant pourra prétendre à une indemnisation limitée à la valeur nette comptable des aménagements, installations et équipements réalisés pour les besoins de l'exploitation et n'ayant pas été totalement amortis à la date de résiliation.

L'Occupant devra justifier cette valeur nette comptable par la production de tous documents comptables probants.

Aucun local et aucune autre indemnité ne pourront être réclamés à la Ville, notamment au titre de la perte d'exploitation, du manque à gagner, de la perte de clientèle, du préjudice commercial ou de tout autre préjudice indirect.

Le cas échéant, les conditions de rachat, de reprise, d'enlèvement ou de transfert de propriété des aménagements, installations et équipements réalisés par l'Occupant sont régies par les dispositions de l'article 7 de la présente convention.

15-3. Résiliation de plein droit

La présente convention prend fin de plein droit à son échéance.

Elle est également résiliée de plein droit en cas de disparition de l'Occupant, de dissolution de la société occupante, de liquidation judiciaire entraînant la cessation définitive de l'activité ou de disparition de l'objet de la présente convention.

La résiliation est constatée par décision de la Ville sans qu'il soit nécessaire de recourir préalablement à une décision juridictionnelle.

Elle produit ses effets à compter de la date fixée par la décision de la Ville.

L'Occupant ou ses ayants droit ne pourront prétendre à aucune indemnité du fait de cette résiliation.

Article 16 : Redressement judiciaire, liquidation judiciaire

L'Occupant devra porter sans délai à la connaissance de la Ville l'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire à son encontre.

Article 17 : Jugement des contestations

Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention seront, en l'absence d'accord amiable, soumis au :

Tribunal administratif de Rouen
53 Avenue Gustave Flaubert
76000 ROUEN

Article 18 : Fin du contrat

À l'expiration normale ou anticipée de la présente convention, ou en cas de cessation de celle-ci pour quelque cause que ce soit, l'Occupant restitue à la Ville les locaux, ouvrages, équipements et installations mis à sa disposition en bon état d'entretien, de fonctionnement et de propreté, sous réserve de leur usure normale.

Les conditions de reprise, de rachat, d'enlèvement ou de transfert de propriété des aménagements, installations et équipements réalisés par l'Occupant sont régies par les dispositions de l'article 7 de la présente convention.

Un état des lieux contradictoire ainsi qu'un inventaire des biens mis à disposition sont établis dans les conditions prévues à l'article 6 de la présente convention.

Le cas échéant, l'Occupant procède à ses frais aux opérations de dépose, d'enlèvement des équipements lui appartenant et de remise en état des lieux exigées par la Ville, sous trois jours calendaires.

Article 19 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Conformément aux articles L.125-5 et R.125-23 à 27 du code de l'environnement, et à l'arrêté du Préfet de la Région de Haute-Normandie, Préfet de la Seine-Maritime, numéro 2006-074, du 2

janvier 2006, la Ville informe l'Occupant de l'existence des risques naturels et technologiques auxquels sont exposés les biens et droits immobiliers objets des présentes (annexe).

Peuvent être consultés en mairie auprès du service patrimoine, les documents suivants :

- La copie de l'arrête de Monsieur le Préfet de Seine-Maritime en date du 2 janvier 2006, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune du Havre sur les risques naturels et technologiques majeurs.
- La fiche d'informations sur les risques naturels et technologiques majeurs par l'application des 1, 2 de l'article L.125-5 du code de l'environnement,
- L'Etat des risques établis directement par la Ville,
- La cartographie informative des risques naturels.

Par arrêté préfectoral en date du 1^{er} juillet 2022, un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) a été prescrit pour 12 communes de la plaine alluviale nord de l'embouchure de la Seine (PANES) parmi lesquelles la commune du Havre, consultable à l'adresse suivante :

- <https://www.seine-maritime.gouv.fr/Publications/Information-des-acquereurs-et-locataires-sur-lesrisques-majeurs/Recherche-par-Plan-de-Prevention-des-Risques-PPR/PPRL-PANES>

D'autre part, la Ville déclare que le bien objet des présentes, n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances.

Article 20 : Diagnostics

La Ville fournit à l'Occupant le Diagnostic de Performance Energétique du site.

Fait au Havre en deux exemplaires, le

L'OCCUPANT

Pour le Maire et par délégation,

Annexe

Plan avec les terrasses et la zone de livraison

