

PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION

Article 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention à intervenir, de nature précaire et révocable, aura pour objet de définir les modalités, charges et conditions d'occupation d'une emprise du domaine public communal située sur le toit terrasse du Centre d'Art La Malmaison, 47 boulevard de la Croisette à Cannes en vue de l'exploitation d'un salon de thé et d'un point de petite restauration.

Les espaces mis à disposition de l'occupant sont les suivants (annexe 2):

- Un office de restauration de 35m² situé au R+ 3 ;
- Un local de rangement d'environ 10m² situé au pied du bâtiment ;
- Une surface d'accueil du public de 212,52m² comprenant une salle couverte et fermée de 34,80 m² et une terrasse de 156,20 m².

La Ville de Cannes met également à disposition le mobilier listé en annexe 1.

Article 2 : DUREE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

L'autorisation est consentie pour une durée d'un an et débutera le 1^{er} juin 2026.

Article 3 : CARACTERE PERSONNEL DE L'EXPLOITATION – INCESSIBILITE DE LA CONVENTION

La convention d'occupation est personnelle et consentie *intuitu personae*.

L'exploitant ne pourra en aucun cas, en confier l'exploitation à un tiers, ni lui conférer une autre affectation que celle-ci définie dans la présente convention. Toute cession, même partielle ou gratuite, toute mise en gérance ou sous-location sont formellement interdites. L'autorisation n'est pas transmissible, y compris aux héritiers, sauf autorisation expresse et préalable de la Ville qui n'est pas un droit acquis mais discrétionnaire.

En cas de décès du bénéficiaire, l'autorisation cessera purement et simplement dans tous ses effets.

Enfin, à la cessation d'activité du preneur et, qu'elle qu'en soit la cause, il sera fait retour à la Ville, sans indemnité, de l'autorisation domaniale, sans qu'il ne puisse opérer un droit de présentation à un éventuel repreneur.

Les personnes morales peuvent être représentées par toute personne habilitée à représenter la société. Toute cession, transmission, nantissement des parts, tout changement de sa nationalité ou toute transformation de sa forme juridique ainsi que, d'une manière générale, toute modification de contrôle économique ou financier s'exerçant sur elle, ne pourront s'effectuer que sous la réserve de l'agrément express et préalable de la commune et dans la limite de la période d'exploitation.

L'agrément sera donné par la Ville en considération des critères qui ont prévalu à l'attribution de la convention d'occupation initiale, de telle façon que l'intuitu personae qui a dévolu au choix du bénéficiaire ne soit pas remis en cause.

En l'absence d'une telle présentation à l'autorité communale, l'autorisation domaniale sera résiliée de plein droit, aux torts exclusifs de l'exploitant, sans indemnité et fera l'objet d'une nouvelle mise en concurrence. En outre, le bénéficiaire de l'autorisation ne pourra, en aucun cas, être considéré comme titulaire de droits réels ou incorporels ou, plus généralement, de nature patrimoniale ou commerciale. Il ne pourra, en aucun cas, invoquer à son profit le bénéfice des dispositions législatives régissant la propriété commerciale ou sur les baux à loyer d'immeubles à usage commercial ou industriel.

Article 4 : HORAIRES ET PERIODES D'OUVERTURE

A titre liminaire, le preneur est informé que le Centre d'Art – La Malmaison est fermé entre 13h00 et 14h00 sans que cela n'altère l'accès au toit-terrasse.

4.1 Horaires d'ouverture du toit terrasse

Le toit terrasse devra être ouvert :

du 1er octobre au 30 avril :

- du mardi au dimanche de 10h à 18h ;

du 1er mai au 30 septembre :

- du lundi au dimanche de 10h à 19h.

S'il le souhaite, le preneur pourra également rester ouvert jusqu'à 22h00 pendant la période du 1er mai au 30 septembre, les vendredis, samedis et dimanches, sous réserve de ne pas générer de nuisances sonores.

A titre exceptionnel, le preneur pourra solliciter la Commune afin d'être autorisé à ouvrir au-delà des horaires précités. Dans ce cas, il devra en faire la demande au moins un mois avant la date souhaitée, le silence de la Commune dans un délai d'un mois suivant la date de la demande, vaut rejet.

4.2 Périodes de suspension de l'autorisation

L'occupation des lieux sera suspendue pour le preneur pendant toute la durée des congrès mentionnés ci-dessous, aux périodes suivantes (incluant des jours de montage et démontage) :

- Festival International du Film (4 jours avant et 4 jours après) ;
- Cannes Lions (4 à 6 jours avant et 4 jours après) ;
- Tax Free (4 jours avant et 4 jours après) ;
- MIPIM (2 à 4 jours avant et 2 à 4 jours après).

Dans le cas où, pendant l'une des périodes de suspension précitées, l'occupation, par le preneur, serait finalement possible, ce dernier aura la possibilité de maintenir son exploitation.

4.3 Occupation par la Commune

La Ville de Cannes se réserve le droit d'occuper le toit terrasse de la Malmaison en dehors des horaires du prestataire pour des événements qu'elle organisera directement.

De plus, de manière exceptionnelle, il est possible que l'occupation du toit terrasse par la Ville de Cannes nécessite une mise à disposition des locaux durant les heures d'ouverture prévues ci-dessous. Dans ce cas, la Ville de Cannes en informera l'exploitant dans un délai raisonnable afin de minimiser l'impact sur l'exploitation du lieu par l'exploitant.

Aucune indemnité ni exonération de redevance ne pourra être réclamée par l'occupant en cas d'occupation par la Ville sur les créneaux de l'occupant (fermeture anticipée, demi-journée, etc.).

Article 5 : ACTIVITES AUTORISEES ET NATURE DES PRESTATIONS

L'espace mis à disposition devra être affecté exclusivement à la vente de boissons et de denrées alimentaires de salon de thé et de petite restauration.

Les préparations « faites maison » seront privilégiées.

Le preneur est autorisé à exploiter une Licence de type III ou IV dans le cadre de son activité. Il s'engage à maintenir à jour sa licence de débit de boissons pendant toute la durée du contrat.

Article 6 : REDEVANCES

Article 6.1 : Redevance d'occupation

L'occupation de l'espace mis à disposition est consentie moyennant le versement d'une redevance mensuelle de 500 euros HT à terme échu.

Article 6.2 : Redevance variable

L'occupant devra également s'acquitter d'une redevance variable, proportionnelle au chiffre d'affaires H.T et fixée à 1%.

Article 6.3 : Paiement des redevances

L'occupant s'acquittera de la redevance auprès du Chef du service de gestion comptable de Cannes municipale, après émission par l'Ordonnateur d'un titre de recettes.

En cas de résiliation de la convention ou d'arrêt d'exploitation par l'exploitant en cours d'année, la redevance sera calculée au *pro rata temporis* du temps d'occupation effective du domaine public.

Faute de paiement d'une seule fraction de la redevance, la présente convention pourra être résiliée purement et simplement si bon semble à la Mairie de Cannes, après mise en demeure d'exécuter les présentes obligations par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse un mois, sans préjudice des droits de la Mairie de Cannes, dommages-intérêts et remboursement des frais.

Ces redevances pourront être révisées chaque année par délibération du Conseil Municipal de la Mairie de Cannes.

Article 7 : CHARGES ET OBLIGATIONS GENERALES

L'occupant s'oblige à respecter et à accomplir exactement sans pouvoir prétendre à aucune indemnité les obligations suivantes :

- ne pas exercer son activité, hors des limites de l'emplacement mis à sa disposition ;
- affecter exclusivement cet emplacement aux activités autorisées à l'article 5 susvisé. La Mairie peut effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier les conditions d'occupation et d'utilisation ;
- occuper son emplacement et en user de façon professionnelle et raisonnable. Il appartient à l'occupant, en tant qu'utilisateur, de signaler immédiatement à la Mairie, et avant toute utilisation, toutes

les anomalies ou dégradations constatées et, le cas échéant, celles qui seraient survenues durant le temps de leur utilisation ;

- ne commettre aucun abus de jouissance, de prendre toutes les dispositions nécessaires au maintien de l'ordre ;
- s'obliger à maintenir son emplacement en parfait état d'entretien, étant précisé qu'à l'expiration de la convention ou en cas de résiliation, l'occupant devra restituer les lieux dans un état d'entretien et de propreté correspondant à un usage normal. A défaut, la Mairie pourra faire procéder à l'exécution d'office de ces travaux, aux frais avancés de l'occupant, après lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet pendant un délai de quinze jours ;
- assurer à ses frais le nettoyage et l'entretien courant des installations, équipements individuels et matériels, lesquels doivent être en permanence en état de parfait fonctionnement et de propreté ;
- Vider, à ses frais, le bac à graisse une à deux fois par mois selon la norme NF EN 1825-2 ;
- laisser exécuter les travaux qui seraient jugées nécessaires par la Mairie, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité en raison de la gêne pouvant en résulter ou de la durée des travaux, même si celle-ci devait excéder quarante jours ;
- s'interdire tout système de sonorisation avec amplification ;
- respecter les dispositions du décret du 30 août 2016 relatif aux modalités de mise en œuvre de l'interdiction des gobelets, verres, pailles et assiettes jetables en plastique ainsi que la charte environnementale des kiosquiers cannois, ci-jointe ;
- Accepter la carte bleue dès le 1^{er} euro ;
- de manière générale, se conformer aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, à tous règlements, arrêtés, ainsi qu'à toutes les recommandations, instructions ou injonctions que pourraient leur donner les agents communaux ou les représentants de l'autorité publique et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, toutes mesures nécessaires au maintien de la destination des lieux, de l'alignement, de la propreté et de l'aménagement de leur installation.

En outre, l'occupant devra se charger personnellement d'obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires auprès des autorités compétentes.

Article 8 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INSTALLATION ET D'ENTRETIEN

L'établissement met à disposition de l'exploitant le local de vente en l'état pour un usage dans les mêmes conditions et avec le même soin que si ce dernier en était propriétaire.

Un état des lieux obligatoire d'entrée et de sortie pour le preneur sera effectué portant sur l'intégralité des locaux et du matériel.

Les équipements techniques et le mobilier supplémentaire installés demeurent la propriété de l'exploitant pendant la durée de l'occupation. En conséquence, l'exploitant en assumera les réparations.

L'exploitation du salon de thé doit être assurée suivant les dispositions légales et réglementaires en vigueur, notamment en termes d'hygiène alimentaire (normes HACCP) d'entretien des équipements et installations.

L'exploitant devra s'assurer que les agents en contact avec la clientèle aient une tenue irréprochable et identifiable. Il veillera à la qualité des services offerts. Il s'attachera à véhiculer une bonne image des équipements et du site vis-à-vis des usagers.

En outre, l'exploitant s'obligera :

- à assurer la continuité du service, dans les conditions fixées au présent cahier des charges ;
- à exercer une stricte neutralité financière vis-à-vis des usagers, en veillant au respect des dispositions tarifaires définies.

D'une manière générale, l'exploitant devra satisfaire aux prescriptions du Paquet Hygiène, notamment du :

- 1) Règlement (CE) n°178/2002 du Parlement européen et du Conseil du 28 janvier 2002 établissant les principes généraux et les prescriptions générales de la législation alimentaire, instituant l'Autorité européenne de sécurité des aliments et fixant des procédures relatives à la sécurité des denrées alimentaires ;
- 2) Règlement (CE) n°852/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires ;
- 3) Règlement (CE) n°853/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 fixant les règles spécifiques d'hygiène applicables aux denrées alimentaires d'origine animale ;
- 4) Règlement (CE) n°2073/2005 de la commission du 15 novembre 2005 concernant les critères microbiologiques applicables aux denrées alimentaires ;

Et se soumettre à la traçabilité des produits :

1. Traçabilité externe :

Fournisseur (noms, adresses des fournisseurs, nature des produits fournis) + date de livraison. Dans le cas général, les informations doivent être conservées au minimum 5 ans à compter de la date de livraison. Pour les produits sans date limite d'utilisation optimale (DLUO), la durée d'archivage est de 5 ans. Pour les produits dont la DLUO dépasse 5 ans, la durée d'archivage est de 6 mois au-delà de la DLUO. Enfin, pour les produits périssables ayant une date limite de consommation (DLC) inférieure à 3 mois ou sans date limite, la durée d'archivage requise est de 6 mois à partir de la date de livraison,

2. Traçabilité interne : contrôle des marchandises à réception (état des conditionnements, température, DLC), enregistrement au moins quotidien de la température du réfrigérateur, plan de nettoyage des locaux et des matériels (caractéristiques des produits d'entretiens autorisés - fréquences – auto contrôles enregistrés).

Article 9 : FRAIS ANNEXES RELATIFS A L'EXERCICE DE L'ACTIVITE

La Ville de Cannes prend en charge les fluides (électricité, gaz, eau chaude, eau froide) nécessaires à l'exercice de l'activité par l'exploitant.

Le tri des déchets sera effectué par l'exploitant et leur élimination se fera en respectant le dispositif de tri en vigueur du bâtiment.

Article 10 : ASSURANCES

L'occupant sera tenu de contracter auprès d'une compagnie notoirement solvable une police d'assurance garantissant tous les risques de vol, incendie, explosion, dégâts des eaux, bris de glace, tempêtes, vandalisme et attentats ou autres risques quelconques, matériels ou immatériels, les recours des tiers, la responsabilité civile résultant de leur exploitation, celui-ci restant responsables en tant que de besoin, au lieu et place de la

Ville de Cannes, pour tous dommages et accidents pouvant être occasionnés, dans le cadre de l'autorisation domaniale à intervenir, au domaine public ou aux tiers et même, hors sa présence des lieux.

Ainsi, la Commune décline donc toute responsabilité quant à l'équipement matériel ou mobilier, propriété du preneur, entreposé dans les lieux mis à disposition.

L'occupant s'engage à renoncer à tout recours contre la Ville en cas de vol, cambriolage ou tous autres actes délictueux dont il pourrait être victime, avec ou sans effraction et, en cas d'incidents ou accidents ou dégâts qui pourraient résulter de ses installations ou de son exploitation, de telle façon que la Commune soit totalement dégagée de toute responsabilité et que les assurances relatives à la reconstruction ou le remplacement des biens soient à la charge des exploitants.

Une copie des contrats devra être communiquée à la Commune, dans le mois suivant la notification des autorisations domaniales à intervenir et le paiement des primes devra être justifié chaque année, par la production des quittances correspondantes.

Aucun recours ne pourra être exercé contre la Ville par le bénéficiaire en raison des dommages que pourraient subir ses installations, notamment pour des faits résultant de la circulation des passants ou de tout autre accident sur le domaine public, de travaux exécutés sur le domaine public dans l'intérêt de celui-ci ou de la sécurité publique.

Article 11 – REVOCATION ET RESILIATION

L'autorisation domaniale est précaire et révocable à la première réquisition de l'administration municipale pour l'exécution d'un travail public, dans l'intérêt de la voirie, de l'esthétique, de l'entretien ou de la commodité et de la sécurité de la circulation publique ou pour tous motifs d'intérêt général ou dictés par l'intérêt général.

Dans l'hypothèse où la Ville jugera nécessaire de supprimer, soit momentanément, soit définitivement l'emplacement, l'exploitant sera tenu de se soumettre immédiatement aux injonctions de l'Administration Municipale.

La révocation sera prononcée par décision municipale sans préavis, qui sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception.

En cas de révocation, l'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à aucun dédommagement. Il en sera de même en cas d'empêchement total ou partiel dans la jouissance du fait de la Ville ou d'autres administrations, de tiers ou de cooccupants du domaine public, quel que soit d'ailleurs la cause de cet empêchement.

En cas de liquidation judiciaire, l'autorisation sera révoquée de plein droit immédiatement, sans aucune formalité, ni indemnité, par simple notification faite par la Ville au liquidateur judiciaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

De la même manière, l'autorisation domaniale pourra être résiliée à la seule initiative de la Commune en cas de manquement par le preneur à ses obligations contractuelles ou pour tout motif d'intérêt général.

La résiliation sera prononcée par décision municipale sans préavis, qui sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception.

Article 12 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

La demande de modification de la présente convention est présentée par courriel ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise à la Commune contre récépissé précisant l'objet de la modification, sa cause et toutes les conséquences qu'elle emporte.

Toute modification de la présente convention, qui n'en bouleverse pas l'économie générale, peut être autorisée par un avenant conclu après décision municipale.

L'absence de réponse de la Commune à la demande de modification présentée par le preneur vaut refus.

Article 13 : RECOURS

Tout litige relatif à la formation, l'interprétation et l'exécution de la présente convention fera l'objet d'une recherche amiable de solution entre les parties.

A défaut du règlement amiable dans le délai de 30 jours à compter de la notification par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception de la question objet du litige, celui-ci devra être porté devant le Tribunal Administratif de Nice.

Celui-ci peut également être saisi par voie électronique sur le portail « Télérecours citoyens » accessible depuis l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr>.

Article 14 : DECHEANCE

Toutes les clauses ci-dessus sont de rigueur. Si l'exploitant manque à une ou plusieurs obligations qui lui incombent au titre de la présente convention ou de toute autre réglementation applicable, la Commune se réserve le droit de prononcer unilatéralement sa déchéance, après une mise en demeure d'exécuter notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie administrative ou sommation de payer, restée sans effet pendant un mois à compter de la date de sa notification, sans préjudice des droits de la Ville, frais et dommages et intérêts.

La déchéance n'entraîne aucun droit à indemnité de l'exploitant.

Article 15 : OBLIGATIONS AU TERME DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

A l'expiration de la convention d'occupation ou en cas de résiliation ou de révocation, l'occupant devra immédiatement abandonner les lieux et si l'Administration l'exige, les remettre dans leur état primitif et enlever toutes les installations dans le délai de quinze jours à compter de la notification de la décision de révocation ou de la cessation de l'autorisation domaniale.

A défaut et indépendamment des procédures qui seront diligentées devant le Tribunal Administratif, l'autorité judiciaire pourra être saisie aux fins de prononcer l'expulsion de l'occupant devenu sans droit, ni titre.

L'enlèvement des installations et la remise en état des lieux seront exécutés aux frais de l'exploitant sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Article 16 : TOLERANCES

Il est formellement convenu entre les Parties que toute tolérance éventuelle de la Mairie de Cannes quant à l'application des clauses et conditions énumérées dans la présente convention ne saurait être constitutive d'une quelconque modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni être génératrices de droits additionnels.

Article 17 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous les actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile, à savoir :

- la Mairie de Cannes, en l'Hôtel de Ville ;
- l'occupant, à l'adresse indiquée sur la présente convention.

Fait à Cannes, le

Pour Le Gérant,

Pour la Ville de Cannes,
Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué