

**BÂTIMENT DU CASINO MUNICIPAL
SALON DES GOUVERNEURS**

VILLE DE TROUVILLE-SUR-MER

**CONTRAT D'OCCUPATION, DE
GESTION ET D'EXPLOITATION
DU DOMAINE PUBLIC**

SOMMAIRE

Table des matières

CHAPITRE 1 STIPULATIONS GENERALES.....	4
ARTICLE 1 FORMATION DU CONTRAT	4
ARTICLE 2 OBJET	5
ARTICLE 3 PROJET POUR LA VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC.....	5
ARTICLE 4 DURÉE	5
ARTICLE 5 ELECTION DE DOMICILE	5
ARTICLE 6 CESSION DU CONTRAT ET MODIFICATION DE L’ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ TITULAIRE	6
CHAPITRE 2 CONDITIONS DE VALORISATION	7
ARTICLE 7 EXPLOITATION DU LOT	7
ARTICLE 8 PÉRIMÈTRE DU LOT.....	7
ARTICLE 9 AUTORISATIONS NÉCESSAIRES À L’ACTIVITÉ.....	7
ARTICLE 10 RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION	7
ARTICLE 11 ENGAGEMENTS AU TITRE DE LA RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE	8
ARTICLE 12 RÈGLEMENT INTÉRIEUR.....	8
ARTICLE 13 SOUS-LOCATION.....	8
ARTICLE 14 PERSONNEL.....	8
ARTICLE 15 ENTRETIEN	9
ARTICLE 16 PRÉSERVATION DE LA TRANQUILLITÉ PUBLIQUE	9
ARTICLE 17 CIRCULATION	9
ARTICLE 18 FOURNITURES - ENERGIE ET FLUIDES	9
ARTICLE 19 GARDIENNAGE.....	10
CHAPITRE 3 RÉGIME DES BIENS	11
ARTICLE 20 ETAT DES LIEUX.....	11
ARTICLE 21 BIENS MEUBLES DU LOT	11
ARTICLE 22 BIENS IMMEUBLES DU LOT.....	11
Article 22.1 Définition des biens immeubles	11
Article 22.2 Entretien et maintenance des biens immeubles.....	12
Article 22.3 Prise en charge des aménagements nécessaires à l’exploitation et rénovations à l’initiative de l’occupant.....	12
Article 22.4 Rénovation et mise aux normes des bâtiments	12

Article 22.5 Interventions liées au clos et au couvert	13
ARTICLE 23 SORT DES BIENS À L'ÉCHÉANCE DU CONTRAT	13
CHAPITRE 4 ASPECTS FINANCIERS.....	14
ARTICLE 24 REDEVANCE	14
ARTICLE 25 MODALITÉS DE PAIEMENT DE LA REDEVANCE	14
ARTICLE 26 RÉVISION DE LA REDEVANCE	14
ARTICLE 27 RÉEXAMEN DES CONDITIONS D'EXÉCUTION DU CONTRAT	15
ARTICLE 28 IMPÔTS ET TAXES	15
ARTICLE 29 PLAN D'INVESTISSEMENT	15
CHAPITRE 5 ASSURANCES ET RESPONSABILITÉ.....	17
ARTICLE 30 RESPONSABILITÉ – ASSURANCES	17
ARTICLE 31 RESPONSABILITÉ ET RECOURS	17
ARTICLE 32 PENALITES	17
ARTICLE 33 CAS DE RÉSILIATION	18
Article 33.1 Résiliation pour faute	18
Article 33.2 Résiliation du contrat pour motif d'intérêt général	18
Article 33.3 Résiliation pour fait extérieur aux Parties.....	19
CHAPITRE 6 CONTRÔLE ET SUIVI.....	20
ARTICLE 34 RAPPORT FINANCIER ANNUEL	20
ARTICLE 35 PRINCIPE GÉNÉRAL DE CONTRÔLE	20
ANNEXE 1 ACTIVITÉ DU LOT.....	22
ANNEXE 2 VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC	23
ANNEXE 3 ASPECTS FINANCIERS.....	24
ANNEXE 4 CONSERVATION DU DOMAINE	25
ANNEXE 5 PÉRIMÈTRE DU LOT	26
ANNEXE 6 ETAT DES LIEUX.....	27

CHAPITRE 1 STIPULATIONS GENERALES

ARTICLE 1 FORMATION DU CONTRAT

La Ville de Trouville-sur-Mer (ci-après la "Collectivité"), représentée par son Maire, Madame Sylvie de GAETANO, dûment habilitée à signer la présente convention d'occupation du domaine public par délibération en date du transmise en sous-Préfecture le, a approuvé le présent contrat confiant la gestion du lot considéré à l'attributaire suivant :

SI SOCIÉTÉ / PERSONNE MORALE : CASINO DE TROUVILLE

NOM / RAISON SOCIALE : CASINO DE TROUVILLE

REPRÉSENTANT LÉGAL : Monsieur Stéphane GARCIA Directeur Général

DOMICILIATION : Place du Maréchal Foch, 14360 Trouville-sur-Mer

STATUT (association, S.A., S.A.R.L. etc.) : Société par Actions Simplifiées

Ci-après désigné le "Titulaire",

Ci-après dénommées ensemble ou individuellement la ou les "Partie(s)".

La société Casino de Trouville est désignée mandataire du groupement momentané d'entreprises constitué avec la société les Cures Marines Mandataire, Société par Actions Simplifiée au capital de 1 422 826,08 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 485 367 486, situé au 31 place de la Madeleine à Paris en vue de l'exécution de la présente convention.

ARTICLE 2 OBJET

Par le présent Contrat, la Collectivité autorise le Titulaire à occuper, avec droit exclusif, le périmètre dit « salon des gouverneurs » à l'intérieur du bâtiment situé Place du Maréchal Foch à Trouville-sur-Mer (parcelle AB 298), périmètre appelé « le Lot » dans le présent Contrat.

La gestion et l'exploitation de ce lieu sera à l'initiative et sous le contrôle du Titulaire. Le périmètre d'exploitation est défini à l'Article 8, le plan des espaces mis à disposition est annexé en Annexe 5.

Le présent Contrat est conclu sous le régime des conventions domaniales prévues par le Code Général de la Propriété des Personnes publiques. Il n'emporte en aucun cas constitution de service public pour la gestion du lot dont l'exploitation est définie par le Titulaire et assurée par lui sous son contrôle.

A l'échéance normale du contrat, le titulaire ne pourra se prévaloir de la constitution d'un fonds de commerce auprès de la Collectivité.

Le présent Contrat n'est pas constitutif de droits réels pour le Titulaire.

ARTICLE 3 PROJET POUR LA VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC

Le Titulaire participe à la valorisation du domaine public par son occupation. A ce titre, il met en œuvre le projet prévisionnel pour la valorisation du domaine public qu'il a lui-même défini et qui est présenté en Annexe 2. Ce projet est mis en œuvre sur la totalité de la durée de l'Exploitation. Les évolutions et modifications majeures du projet d'établissement devront faire l'objet d'un avenant au présent Contrat afin de s'assurer qu'elles restent compatibles avec la valorisation du domaine public de la Collectivité.

ARTICLE 4 DURÉE

La convention prend effet à compter du 1^{er} novembre 2023, ou à sa date de notification si celle-ci est postérieure, pour une période de 15 (quinze) ans.

ARTICLE 5 ELECTION DE DOMICILE

La Collectivité fait élection de domicile à l'adresse de la Mairie de Trouville-sur-Mer. Le Titulaire fait élection de domicile à l'adresse suivante :

Place du Maréchal Foch, Trouville-sur-Mer (14 360)

Les notifications qui seront adressés à ce domicile seront réputées reçues par le Titulaire.

ARTICLE 6 CESSIION DU CONTRAT ET MODIFICATION DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ TITULAIRE

Trois cas de figure sont identifiables :

- La cession du contrat ;
- Le changement de propriétaire de la société suite à restructuration (rachat, de fusion, d'acquisition ou d'insolvabilité) du concessionnaire initial au sens de l'article L2333-3 du Code de commerce. ;
- L'achat de parts sociales par un tiers restant actionnaire minoritaire ;
- Toute cession de participations au capital de la société titulaire entre un actionnaire d'origine et l'un de ses affiliés ou entre actionnaires d'origine ne nécessitent pas l'accord de la Collectivité pendant toute la durée du présent contrat.

L'accord de la Collectivité est indispensable dans les deux premiers cas, accord nécessairement formel et par écrit. A cet effet, la collectivité peut demander tous documents pour :

- S'assurer des garanties financières et professionnelles du cessionnaire ou nouvel actionnaire ;
- S'assurer du respect du cadre contractuel initial par le cessionnaire ou nouvel actionnaire.

Si le candidat remplit les deux conditions précitées, la Collectivité ne peut s'opposer à la cession.

Dans le troisième cas, la seule information de la Collectivité par courrier adressé à l'adresse identifiée en Article 5 est nécessaire.

En cas de liquidation judiciaire de la société Titulaire, le présent contrat est automatiquement résilié.

CHAPITRE 2 CONDITIONS DE VALORISATION

ARTICLE 7 EXPLOITATION DU LOT

Le Titulaire occupe le domaine public en respectant :

- L'orientation générale du lot telle que définie en Annexe 1 ;
- Le projet de valorisation proposé par le Titulaire, en Annexe 2, dans le respect des stipulations du présent Contrat.

Les Biens, objet de la présente convention, sont mis à disposition du Titulaire exclusivement dans le respect de ses engagements définis dans la convention.

ARTICLE 8 PÉRIMÈTRE DU LOT

Le périmètre mis à la disposition du Titulaire par la Collectivité à la date de prise d'effet de la convention, inclut :

- Les espaces mis à disposition ;
- Les abords immédiats extérieurs permettant l'accès au lot.

ARTICLE 9 AUTORISATIONS NÉCESSAIRES À L'ACTIVITÉ

Le Titulaire est réputé professionnel du secteur d'activité du lot, et doit personnellement s'assurer que toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de ses activités et à l'usage des biens ont été obtenues.

L'autorisation accordée par la Collectivité d'exercer certaines activités sur le lot n'implique pas de la part de la Collectivité l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir toutes diligences en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être requises par le Titulaire, pour quelque raison que ce soit.

ARTICLE 10 RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION

Le Titulaire est réputé professionnel du secteur d'activité. Il s'engage à respecter l'ensemble des réglementations applicables à l'exercice de son activité, à l'accueil du public, à l'hygiène, la sécurité et la protection de l'environnement

ARTICLE 11 ENGAGEMENTS AU TITRE DE LA RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'Annexe 2 précise les engagements de Responsabilité Sociale et Environnementale mis en place au niveau du Lot.

ARTICLE 12 RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Les équipements techniques mutualisés entre les espaces du Casino et le salon des Gouverneurs font l'objet d'un règlement de cogestion signé d'un commun accord entre l'Occupant du salon des Gouverneurs, l'occupant du casino et la Collectivité, ayant pour objet d'organiser l'administration et la gestion des parties communes.

Les équipements objet du règlement intérieur sont à minima les suivants :

- Système de protection contre les incendies ;
- Issues, accès et servitudes et passage ;
- Système électrique ;
- Gestion des eaux.

Le Titulaire est tenu de respecter l'ensemble des dispositions de ce règlement au même titre que les obligations du présent Contrat.

ARTICLE 13 SOUS-LOCATION

Hors activités proposées par le titulaire en annexe 1 de la présente convention, toute sous-location totale ou partielle des Biens est soumise à l'accord préalable écrit de la Collectivité, sous peine de nullité de cette dernière.

ARTICLE 14 PERSONNEL

Le Titulaire est le seul responsable de la gestion du personnel sur le lot. Il s'assure du respect de la réglementation en vigueur, notamment des dispositions du Code du travail, mais aussi de toutes les dispositions relatives à la sécurité du personnel qui serait applicable à l'exercice de son activité.

Le Titulaire fait son affaire de l'application de l'article L.1224-1 du Code du Travail, en reprenant le personnel affecté au lot, si l'activité principale est inchangée et si les conditions de reprise du personnel prévues par la loi sont remplies.

ARTICLE 15 ENTRETIEN

Le Titulaire est tenu d'assurer l'entretien de la totalité du périmètre du lot dont il a reçu un droit d'occupation. L'entretien comprend l'obligation d'enlever quotidiennement les papiers, détritus, et autres matières nuisibles à l'intérieur du périmètre du lot et à proximité immédiate causé par son activité. Il doit veiller à ce que son activité ne génère aucune atteinte à la salubrité publique.

L'entretien comprend également le maintien en bon état du bâtiment, de façon à garantir la sécurité des usagers ou du personnel appelés à les fréquenter dans les conditions prévues au Chapitre 3.

Le Titulaire doit quotidiennement faire évacuer ses ordures ménagères dans les conteneurs prévus à cet effet, et utiliser de façon systématique les installations de collecte sélective mises en place par la Collectivité

ARTICLE 16 PRÉSERVATION DE LA TRANQUILLITÉ PUBLIQUE

Le Titulaire s'engage à ce que son activité génère le moins de nuisance sonore possible au-delà de ce qui est normalement admis pour une activité du lot telle que décrite à l'Annexe 1. Le titulaire doit impérativement prendre en compte que son activité ne doit pas créer de nuisance pour le voisinage immédiat à savoir :

- L'hôtel des cures marines ;
- Le casino municipal.

Par ailleurs, le Titulaire respecte les mesures préfectorales en vigueur relatives à la lutte contre les nuisances sonores, et notamment l'Arrêté de la Préfecture du Calvados en date du 21 novembre 2008.

Toute nuisance sonore constatée et dûment justifiée par la Collectivité fera l'objet d'une pénalité manquement au Chapitre 2, telle que décrite à l'Article 32.

ARTICLE 17 CIRCULATION

Les livraisons pourront avoir lieu en respectant les règles relatives à l'espace public, telles que définies par la Collectivité. Le Titulaire fera ses meilleurs efforts pour limiter les nuisances éventuellement créés par les livraisons (bruit excessif, entrave à la circulation, odeurs, saleté, etc.). Le passage des personnels et engins relatifs aux services publics et services de secours doit être maintenu en permanence.

ARTICLE 18 FOURNITURES - ENERGIE ET FLUIDES

Le Titulaire prend à sa charge tous les frais relatifs à la fourniture d'énergie et de fluides, notamment eau, électricité, téléphone ainsi que les frais relatifs à l'assainissement et à l'élimination des déchets pour l'ensemble des installations dont il a la charge. La répartition des charges est précisée dans le règlement de cogestion qui sera établie en application de l'Article 12.

ARTICLE 19 GARDIENNAGE

Le Titulaire devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance sur le périmètre mis à sa disposition. La responsabilité de la Collectivité ne pourra être recherchée pour défaut de sécurisation des espaces mis à disposition dans les conditions définies à l'article 8 de la présente convention .

CHAPITRE 3 RÉGIME DES BIENS

ARTICLE 20 ETAT DES LIEUX

L'Occupant prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront à la date d'entrée en vigueur définie à l'Article 4. Il ne pourra exiger de travaux ni intervention d'aucune sorte de la part de la Collectivité préalablement à l'entrée dans les locaux.

Un inventaire et un état des lieux contradictoires seront établis avant l'entrée en jouissance des Biens mis à disposition du Titulaire par la Collectivité ou, au plus tard, une semaine après cette entrée en jouissance. En cas de désaccord des parties, l'inventaire et l'état des lieux seront établis par huissier de justice aux frais partagés entre le Titulaire et la Collectivité

L'inventaire précisera notamment l'état des biens sera apprécié à la date de sa rédaction de l'inventaire, leur date de mise en service. Le Titulaire pourra émettre les réserves éventuelles pour les vices qu'il constatera.

Le Titulaire prend les Biens du service dans l'état constaté lors de l'inventaire et de l'état des lieux sans qu'aucune contestation ne puisse être soulevée contre la Collectivité sauf en cas de défaut d'information de la Collectivité et/ou de vices cachés. Le Titulaire s'oblige à assumer les éventuels problèmes relatifs aux autorisations éventuellement nécessaires pour l'exercice des activités du lot.

A la date de signature du Contrat, les pièces suivantes font foi :

- Plan du lot considéré : Annexe 5
- Liste des biens immeubles autre que le bâtiment que la Collectivité met à disposition du Titulaire : Annexe 5

L'Etat des lieux sera annexé en Annexe 6.

ARTICLE 21 BIENS MEUBLES DU LOT

Les biens meubles s'entendent comme tous les biens non couverts par la définition des biens immeubles prévue à l'Article 22.1. Le Titulaire assure la mise à disposition de l'ensemble des biens meubles nécessaires à l'exploitation du lot qui demeure sa propriété tout au long de la Convention ainsi qu'à son terme. .

Le Titulaire est responsable de l'entretien, de la maintenance et du renouvellement des Biens meubles affectés à l'exploitation du lot selon des conditions qu'il définit librement.

ARTICLE 22 BIENS IMMEUBLES DU LOT

Article 22.1 Définition des biens immeubles

Doit être entendu comme un bien immeuble du lot au sens du présent Contrat :

- Le bâtiment du lot,
- les extensions du bâtiment,
- les équipements scellés,
- tous les équipements qui possèdent un aspect fixe dont le retrait risque d'endommager substantiellement les murs, plafonds ou sols.

Article 22.2 Entretien et maintenance des biens immeubles

Par entretien et maintenance au sens du présent article, il est entendu les obligations générales d'entretien et de maintenance des bâtiments et abords conformément à la réglementation qui lui serait applicable du fait du périmètre mis à sa disposition selon les termes de la présente Convention.

Ces travaux d'entretien et de maintenance comprennent toutes les opérations normales permettant d'assurer le maintien en état des installations jusqu'au moment où leur vétusté ou une défaillance rend nécessaire des travaux de remplacement et de rénovation.

Tous les ouvrages, installations et matériels mis à disposition sont entretenus en bon état de fonctionnement et réparés par les soins du Titulaire, à ses frais.

Ils comprennent toutes les opérations d'entretien et de nettoyage des ouvrages de bâtiment ainsi que des équipements concourant à l'exploitation du lot, permettant de garantir l'hygiène, la propreté des installations et leur intégration dans l'environnement.

Il est expressément convenu que les opérations d'entretien et de maintenance prévues au présent Article couvrent également la fourniture des consommables nécessaire à la réalisation de ces tâches.

Les interventions d'entretien et maintenance doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires afférentes au type d'activité de sa mission.

Article 22.3 Prise en charge des aménagements nécessaires à l'exploitation et rénovations à l'initiative de l'occupant

Les travaux réalisés par le Titulaire doivent être effectués en limitant les nuisances pour l'activité du casino.

Le Titulaire peut faire, dans les locaux, tous les aménagements, extensions et rénovation qu'il jugera bon, à ses frais et sous sa responsabilité, dans les conditions suivantes :

- Ces travaux ou aménagements ne devront nuire en rien à la solidité de l'immeuble ;
- Ils doivent être effectués avec l'accord préalable de la Collectivité s'ils modifient de façon définitive la distribution actuelle des locaux, conformément aux règles de l'art. Pour cela, une présentation des travaux envisagés sera communiquée en amont à la Collectivité qui disposera de trente (30) jours à compter de la réception de la demande pour y répondre. Passé ce délai, le silence gardé par la Collectivité vaut acceptation ;
- Le Titulaire ne pourra effectuer dans les biens immobiliers mis à disposition, des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble et des biens immobiliers ou nuire à leur solidité.

En tout état de cause, le Titulaire doit faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux.

Article 22.4 Rénovation et mise aux normes des bâtiments

Le Titulaire est maître d'ouvrage de tous les travaux de mise aux normes liés à la réglementation en lien avec le bâtiment et son activité. Il en assure le financement et la réalisation. Ces obligations concernent les normes en vigueur à la date de prise d'effet du contrat, ainsi que toutes les normes applicables au lot considéré durant toute la durée du contrat.

Il assure à cet effet les investissements qu'il jugera nécessaires, et ce compris les travaux de renforcement et les opérations de réaménagement des locaux qui pourraient être imposés par la réglementation, notamment

relative aux établissements recevant du public, à l'activité considérée, aux normes bâtementaires, etc.

Article 22.5 Interventions liées au clos et au couvert

Les interventions sur la façade de la salle relèvent de la charge du Titulaire.

ARTICLE 23 SORT DES BIENS À L'ÉCHÉANCE DU CONTRAT

A l'issue du contrat, le Titulaire devra remettre les Biens immeubles initialement mis à sa disposition dans l'état normal d'usage. Le Lot doit être remis, propre et dans un état compatible avec sa destination telle que définie à l'Annexe 1.

Avant le terme du contrat, les parties se rapprocheront afin d'établir un état des lieux et un état descriptif des travaux d'entretien et de remise en état restant à réaliser par le Titulaire avant le terme du contrat dans les limites de ses engagements définis à l'article 22 de la convention. Si la Collectivité et le Titulaire ne parvenaient pas à un accord amiable, il serait fait appel à un expert désigné par le Président du Tribunal Administratif compétent, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

Il appartiendrait, le cas échéant, au Titulaire de réaliser les travaux d'entretien et de remise en état prescrits dans le cadre de cette procédure dans les limites de ses engagements définis à l'article 22 de la convention. Faute pour le Titulaire d'y avoir pourvu avant l'expiration du présent Contrat, la Collectivité serait en droit, après mise en demeure préalable de deux (2) mois demeurée sans réponse, de réaliser ces travaux d'entretien et de remise en état aux frais du Titulaire qui devra s'acquitter dans un délai d'un mois du montant des sommes dues dûment justifiées par la Collectivité. Tout retard dans le versement des sommes dues donnera lieu de plein droit, sans mise en demeure, à l'application des intérêts moratoires tels que prévus à l'Article 25.

Il est précisé qu'à l'échéance du contrat, le Titulaire a l'obligation de libérer le périmètre du Lot de tous les biens meubles.

CHAPITRE 4 ASPECTS FINANCIERS

ARTICLE 24 REDEVANCE

Le Titulaire paie au comptable de la Collectivité dans les conditions et selon les modalités définies ci-après la redevance due pour l'occupation du domaine public, et tenant compte des avantages de toute natures susceptibles d'être retirés du présent Contrat.

La redevance est exigible sur toute la durée du contrat, et est calculée le cas échéant au prorata temporis sur les exercices incomplets.

Le montant de la redevance exigible est décomposé comme suit :

- Une part fixe forfaitaire annuelle, dont le montant est fixé à l'Annexe 3 ;
- Une part variable liée à l'activité du Titulaire, **qui est fixée à 1% sur la part du chiffre d'affaires réalisé dans le cadre des activités du présent Contrat supérieur à 600 000 euros TTC à l'année..**

ARTICLE 25 MODALITÉS DE PAIEMENT DE LA REDEVANCE

La partie fixe de la redevance fera l'objet de versements trimestriels, exigibles au 1^{er} novembre, 1^{er} février, 1^{er} mai et 31 juillet d'un montant d'un quart du montant de la redevance annuelle.

La redevance variable fera l'objet d'un versement unique exigible au 15 avril de l'année N+1 après la clôture de l'exercice comptable.

Les redevances sont payables à terme échu trimestriellement ou annuellement selon les cas.

Conformément à la réglementation applicable aux contrats publics, en cas de retard de paiement, le taux des intérêts applicable est le taux de refinancement de la Banque centrale européenne en vigueur à la date à laquelle lesdits intérêts ont commencé à courir, augmenté de huit points.

ARTICLE 26 RÉVISION DE LA REDEVANCE

La part fixe forfaitaire annuelle ci-dessus sera révisée à chaque échéance annuelle en considérant la variation de l'Indice des loyers commerciaux (ILC – identifiant INSEE 001532540). La formule de révision des redevances est ainsi la suivante :

$R = R_0 \times (ILC / ILC_0)$ où :

- ILC_0 = dernier Indice des Loyers commerciaux connu à la signature de la convention,
- ILC = dernier Indice des Loyers commerciaux connu à la date de paiement de la redevance,
- R_0 = montant de la redevance valeur date de signature de la convention,
- R = montant de la redevance à la date de paiement de celle-ci.

ARTICLE 27 RÉEXAMEN DES CONDITIONS D'EXÉCUTION DU CONTRAT

Les conditions d'exécution du présent Contrat pourront être réexaminées sur demande soit de la Collectivité, soit du Titulaire dans l'une des hypothèses suivantes :

- de survenance d'un cas de force majeure au sens de la jurisprudence administrative, à savoir un événement extérieur au Parties au contrat, imprévisible et irrésistible.
- de modifications de la législation, de la réglementation ou norme de toute nature impactant significativement l'activité en cause, notamment celle spécifique applicable aux casinos ;
- de modification du périmètre des locaux mis à disposition,
- de survenance de tout événement de nature pandémique.

Toute suspension de paiement de la redevance ou modification du montant dû ne peut se faire qu'après accord écrit et exprès de la Collectivité, après constat d'un cas de force majeure au sens de la jurisprudence administrative.

En cas de suspension - ou paiement partiel - de la redevance hors des conditions du présent Article, la Collectivité pourra prononcer la résiliation pour faute du Contrat dans les conditions prévues à l'Article 33.1.

ARTICLE 28 IMPÔTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes établis par l'Etat ou les Collectivités territoriales et liés à l'exploitation du lot sont à la charge du Titulaire.

La taxe foncière est payée par la Collectivité mais refacturée au réel au Titulaire, qui rembourse la Collectivité du montant correspondant à son Lot dans un délai de 30 jours après réception du titre de paiement. Le montant de la taxe foncière sera établi au prorata des m² occupés sur le bâtiment entre l'exploitant du casino et l'occupant du Salon des Gouverneurs.

ARTICLE 29 PLAN D'INVESTISSEMENT

Le plan d'investissement prévisionnel est présent en Annexe 4, détaillant les investissements prévisionnels prévus, leur montant prévisionnel unitaire ainsi que le Montant Global d'investissement sur la durée du contrat.

Le Titulaire réalise les investissements prévus au contrat et chiffrés à l'annexe prédéfinie. Il est précisé que la réalisation des investissements reste dépendante de l'obtention des autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires auprès des personnes et autorités compétentes.

Un an avant la fin du présent Contrat, le Titulaire présente à la Collectivité le bilan des investissements réalisés, et le comparatif par rapport au prévisionnel, intégrant les investissements engagés pour la dernière année. Ce bilan présente :

- Une synthèse des investissements réalisés depuis la prise d'effet du contrat, avec un descriptif de l'investissement et le montant engagé ;
- Le justificatif de l'investissement (facture, pièce comptable, etc.) ;
- Le Montant Global d'investissement réellement engagé sur la durée du contrat ;

- Le rappel du Montant Global d'investissement prévisionnel prévu initialement.

Si le Montant Global d'investissement réellement engagé sur la durée du contrat est égal, supérieur, ou inférieur de moins de 15% par rapport au Montant Global d'investissement prévisionnel prévu initialement, la Collectivité prend acte de la bonne réalisation des Investissements et clôture le Plan d'investissement.

Si le Montant Global d'investissement réellement engagé sur la durée du contrat réalisé est inférieur de plus de 15% par rapport au Montant Global d'investissement prévisionnel prévu initialement, le Titulaire et la Collectivité s'engagent à se rencontrer afin de définir des conditions d'utilisation du solde.

Dans le cas où la réalisation du plan d'investissement prévu annexe 4 nécessite de nouveaux investissements supérieurs à 3 % du par rapport au montant des investissements prévisionnels prévus, les parties s'engagent à se rencontrer dans les conditions définies à l'article 27 du présent contrat.

CHAPITRE 5 ASSURANCES ET RESPONSABILITÉ

ARTICLE 30 RESPONSABILITÉ – ASSURANCES

Le Titulaire s'engage à faire assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable l'intégralité des aménagements, le mobilier, les marchandises et, en général, l'ensemble des biens utiles à ses activités contre les risques incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vol, vandalisme, ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Etant seul en charge de l'activité réalisée dans les locaux mis à disposition, il prend toutes les assurances nécessaires à la réalisation de ses activités.

Le Titulaire assure ainsi sa responsabilité garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber, du fait de ses activités et de l'exploitation des espaces mis à sa disposition, en raison des dommages corporels, matériels ou immatériels causés du fait de ses activités en général causés au tiers. La Collectivité a souscrit un contrat d'assurance garantissant tant les biens immobiliers qu'elle met à disposition contre les risques incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vol, vandalisme, que les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de sa responsabilité civile de propriétaire d'immeuble du fait de ces ouvrages en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers.

Le Titulaire doit présenter à la Collectivité, sur simple demande et à tout moment, les attestations d'assurances relatives au lot considéré.

ARTICLE 31 RESPONSABILITÉ ET RECOURS

En cas de faute de sa part, le Titulaire est personnellement responsable des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions du présent Contrat.

Il répondra des dégradations causées aux Biens mis à disposition pendant le temps qu'il en aura la jouissance et commises tant par lui que par son personnel, ou toute personne effectuant des travaux ou des interventions pour son compte.

ARTICLE 32 PENALITES

Les pénalités suivantes sont forfaitaires. En cas de défaillance, sauf en cas de force majeure ou de faute et retard imputable à la Collectivité, de circonstances imprévisibles, extérieures et indépendance de la volonté du titulaire, des pénalités seront appliquées au Titulaire après une mise en demeure préalable d'avoir à remédier aux manquements constatés, restée sans effet durant deux (2) mois après sa notification au Titulaire, dans les cas suivants :

- **Non-respect d'une des stipulations du chapitre 2**, s'agissant des dispositions relatives à la

valorisation du domaine :

- Pénalité forfaitaire de 2 000 EUR
- **Non-respect d'une des stipulations du chapitre 3**, s'agissant des dispositions relatives aux Biens :
 - Pénalité forfaitaire de 3 000 EUR
- Non-paiement de la redevance tel que prévu par l'article 24 :
 - Pénalité forfaitaire de 2 000 EUR
- Défaut de présentation de l'attestation d'assurance, tel que prévu par l'Article 30 :
 - Pénalité forfaitaire de 1 000 EUR
- Non-communication du rapport financier annuel tel que prévu à l'article 34 :
 - Pénalité forfaitaire de 1 000 EUR ;

Les pénalités sont libératoires de responsabilité, en ce sens que la Collectivité ne peut réclamer une indemnisation quelconque pour un fait ayant fait l'objet d'une pénalité.

En aucun cas, le montant total des pénalités de retard qui pourront être appliquées au Concessionnaire par la Collectivité ne pourra excéder 30 000 (cent mille) euros par an.

ARTICLE 33 CAS DE RÉSILIATION

Article 33.1 Résiliation pour faute

La résiliation du présent contrat pour faute peut être prononcée en cas de manquement grave et répété dans l'exécution du présent contrat après une mise en demeure préalable d'avoir à remédier aux manquements constatés et imputables au Titulaire, restée sans effet durant trois (3) mois après sa notification.

En cas de résiliation pour faute, le Titulaire sera indemnisé :

- de la valeur nette comptable des Biens et investissements financés par le Titulaire et non amortis à la date de prise d'effet de la résiliation, ou si la résiliation intervient avant la réception des travaux définis en annexe 2 : aux frais exposés ou engagés pour la réalisation des études et/ou travaux réalisés par le Titulaire,
- de la valeur vénale pour les biens meubles que la Collectivité souhaiterait racheter,
- de la valeur vénale des stocks que la Collectivité souhaiterait racheter.

Les indemnités seront réglées dans un délai de 3 mois à compter de la date de résiliation du contrat.

Tout retard dans le versement des sommes dues donnera lieu de plein droit, sans mise en demeure, à l'application des intérêts moratoires tels que prévus à l'Article 25.

Article 33.2 Résiliation du contrat pour motif d'intérêt général

La Collectivité peut à tout moment, avant l'expiration du terme du contrat et moyennant indemnisation, résilier unilatéralement le contrat pour un motif d'intérêt général .

Toute résiliation prononcée par la Collectivité au titre du présent article sera notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier et prendra effet quatre (4) mois après la date figurant sur ladite notification.

Le Titulaire a droit à l'indemnisation égale à la somme :

- La marge prévisionnelle sur deux années de contrat ;
- De l'indemnisation des Biens que la Collectivité souhaiterait racheter au Titulaire à leur valeur vénale.
- De l'indemnisation de la valeur nette comptable des Biens financés par le Titulaire et non amortis à la date de prise d'effet de la résiliation (soit la valeur nette comptable diminuée de la quote-part des subventions perçues), ou si la résiliation intervient avant la réception des travaux définis en annexe 2: aux frais exposés ou engagés pour la réalisation des études et/ou travaux réalisés par le titulaire,
- De l'indemnisation de la valeur vénale des stocks que la Collectivité souhaiterait racheter.
- L'ensemble des coûts, frais et pertes engendrées par la résiliation du contrat et, notamment les éventuels frais financiers et les frais de rupture des contrats conclus pour les besoins de l'exécution du service ;
- Les indemnités versées aux salariés en cas de rupture unilatérale de leur contrat de travail à l'initiative du Titulaire au motif de la résiliation du présent contrat et sauf reprise desdits contrats de travail par un tiers ou la Collectivité ;
- L'intégralité des frais engagés ou exposés pour la réalisation des études et/ou des travaux réalisés par le Titulaire.

Tout retard dans le versement des sommes dues donnera lieu de plein droit, sans mise en demeure, à l'application des intérêts moratoires tels que prévus à l'Article 25.

Article 33.3 Résiliation pour fait extérieur aux Parties

Dans l'hypothèse de la survenance d'un fait extérieur à la volonté des Parties qui rendraient l'exécution du présent Contrat impossible, et ce y compris les décisions de Justice, la Collectivité ou le Titulaire pourront prononcer la résiliation du Contrat. Le Titulaire aura droit à une indemnisation dans les conditions définies à l'article 33.2 du présent Contrat.

Tout retard dans le versement des sommes dues donnera lieu de plein droit, sans mise en demeure, à l'application des intérêts moratoires tels que prévu à l'Article 25.

CHAPITRE 6 CONTRÔLE ET SUIVI

ARTICLE 34 RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le Titulaire produit et transmet à la Collectivité chaque année, avant le 1^{er} juin, un rapport financier annuel relatif à l'occupation du Lot du présent Contrat. Ce rapport, qui sert notamment de base de calcul de la redevance variable prévue à l'Article 24, doit comporter les éléments suivants :

- Le compte annuel de résultat de l'activité sur le Lot. Pour l'établissement de ce compte, l'imputation des charges s'effectue par affectation directe pour les charges directes et selon des critères internes issus de la comptabilité analytique ou selon une clé de répartition dont les modalités sont précisées dans le rapport pour les charges indirectes ;
- Un état des variations du patrimoine immobilier intervenues ;
- Un état d'avancement du Plan d'investissement prévu à l'Article 29.

Durant la première année du Contrat, la Collectivité pourra imposer un cadre de rapport annuel comprenant les éléments évoqués ci-dessous. Dans ce cas, le Titulaire devra se conformer au cadre remis pour l'ensemble de ces rapports annuels.

Le Titulaire doit respecter les principes comptables d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes retenues pour l'élaboration de chacune de ses parties, tout en permettant la comparaison entre l'année en cours et les précédentes.

Toutes les pièces justificatives des éléments de ce rapport sont tenues par le Titulaire à la disposition de la Collectivité dans le cadre de son droit de contrôle. La non-production de ce rapport constitue un manquement contractuel et peut entraîner le paiement de pénalités, comme prévu à l'Article 32.

ARTICLE 35 PRINCIPE GÉNÉRAL DE CONTRÔLE

La Collectivité a accès au périmètre du Lot, sous réserve d'en informer préalablement le titulaire au moins quinze (15) jours avant sa visite, et sans gêner l'exploitation du Lot.

La Collectivité se réserve le droit de vérifier la compatibilité du Titulaire se rapportant à la gestion du service à tout moment, dans la limite du respect de la réglementation relative à la confidentialité, au secret des affaires et la protection des données personnelles.

ANNEXE 1 ACTIVITÉ DU LOT

Principes généraux

Le titulaire est autorisé à exploiter sur le lot une activité d'animation / organisation d'évènements. A cet effet, il met en œuvre les principes d'exploitation qu'il a librement définis et qui sont déterminés en Annexe 2, dans le respect des stipulations du présent Contrat.

Le Titulaire gère librement son activité sans que la Collectivité ne puisse intervenir dans sa gestion courante, sauf dans les cas où le Titulaire ne respecterait pas les stipulations du présent Contrat.

Respect des mesures d'hygiène et de sécurité

Le Titulaire s'engage à respecter les normes d'hygiène et à faciliter les contrôles des autorités administratives en charge des contrôles sanitaires et, plus généralement, de l'ensemble des règles relatives à l'exercice de l'activité d'animation / organisation d'évènements.

Le Titulaire s'engage également à se conformer aux consignes de sécurité tant générales que particulières édictées par la Ville. Le Titulaire assure à ce titre les mesures relatives à la protection contre les incendies, et notamment la fourniture, la vérification et l'entretien des extincteurs.

Jours et horaires d'ouvertures

Le Titulaire est libre des périodes, jours et horaires d'ouverture dans le respect de la réglementation nationale et locale applicable et des propositions qu'il a librement définies et qui sont précisées en Annexe 2.

Inscription dans l'environnement local

Dans un souci de valorisation du domaine public, le Titulaire met en œuvre des objectifs d'inscription dans l'environnement local qu'il a librement définis et qui sont précisées en Annexe 2.

Démarche de responsabilité sociale et environnementale

Le Titulaire met en œuvre des objectifs de démarche de responsabilité sociale et environnementale qu'il a librement définis et qui sont précisées en Annexe 2.

Son offre d'animation / organisation d'évènements s'inscrit dans une logique de durabilité et de protection globale de l'environnement, ainsi qu'une démarche sociale responsable.

ANNEXE 2 VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC

Onglets 2, 3 et 4 du Formulaire d'offre O1 remis par le Titulaire.

ANNEXE 3 ASPECTS FINANCIERS

REDEVANCE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Onglet 1 du formulaire d'offre O1 remis par le Titulaire.

COMPTE D'EXPLOITATION PRÉVISIONNEL

Onglet 5 du formulaire d'offre O1 remis par le Titulaire.

ANNEXE 4 CONSERVATION DU DOMAINE

Onglets 6 et 7 du formulaire d'offre O1 remise par le Titulaire.

ANNEXE 5 PÉRIMÈTRE DU LOT

PLAN DU LOT

LISTE DES BIENS IMMEUBLES AUTRE QUE LE BÂTIMENT QUE LA COLLECTIVITÉ MET À DISPOSITION DU TITULAIRE

Néant

ANNEXE 6 ETAT DES LIEUX