

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC



La présente convention d'occupation temporaire du domaine public est conclue en application des articles L. 2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques entre les soussignés :

LA COMMUNE DE BOURDEAU

Représentée par son Maire Monsieur Jean Marc DRIVET,

Habilité par délibération du conseil municipal du 30/03/2026

ci-après désignée « la Commune »

et

La société "slow" SARL au capital de 1 000 €

dont le siège social est 271 route du grand chemin 73370 BOURDEAU

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Chambéry sous

le n° 104 782 297

Représentée par madame Morgane LECUYER, associée unique et seule Gérante

ci-après désigné " l'Occupant ",

PREAMBULE

La commune de Bourdeau est propriétaire du bâtiment de l'ancienne école communale, relevant de son domaine public, au rez-de-chaussée duquel elle a entrepris des travaux de rénovation en vue d'y accueillir une nouvelle activité de café-bar-salon de thé / petite restauration.

Pour autoriser l'exploitation des locaux par un Occupant désireux de créer et développer un concept de café-bar-salon de thé et petite restauration, à destination des clientèles locales et touristique de passage, la Commune a organisé, en application des articles L2122-1 à L2122-4 et L2125-1 à L2125-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, une procédure de sélection préalable.

Au terme de cette procédure, c'est le projet de la société SARL SLOW – COFFEE SHOP, représentée par Madame Morgane LECUYER, qui a été retenu.

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La Convention, qui n'est pas constitutive de droits réels, a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Occupant est autorisé, sous le régime des occupations du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable les biens définis à l'article 2.

ARTICLE 2. BIENS MIS A DISPOSITION

Les biens mis à disposition comprennent :

- Un local non aménagé d'une superficie d'environ 66.5m² qui comprend :
 - un espace salle à manger de 40 m²
 - un espace cuisine de 8.5 m²
 - un cellier de 5.3 m²
 - un WC – accessible PMR de 7.3 m²
 - une pièce d'accès au WC de 5.3 m²
- Un espace extérieur d'environ 150m² constitué d'un espace végétalisé avec une fontaine publique en fonctionnement, d'un préau et d'une desserte au local. Il est expressément stipulé que la fontaine doit rester librement accessible au public.
- Une licence de débit de boisson de 3^{ème} catégorie.

Les plans du local et de l'espace extérieur mis à disposition figurent en **ANNEXE 1**.

ARTICLE 3. USAGE DES BIENS MIS A DISPOSITION

Le droit d'occupation des biens mis à disposition est accordé pour la mise en œuvre à l'année (hors périodes de fermetures annuelles) des activités suivantes :

- activités de café / bar / salon de thé,
- activité de petite restauration,
- toute activité complémentaire et compatible avec le domaine public qui sera expressément autorisée par la Commune.

L'occupation répond au seul intérêt de l'Occupant et ne vise pas à répondre à un besoin de travaux ou de service de la Commune, ni à la gestion d'un service public.

Les éléments du dossier de candidature et de projet de l'Occupant est joint en **ANNEXE 2**.

TITRE 1. - CONDITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION PRIVATIVE DU DOMAINE PUBLIC

ARTICLE 4. NATURE DE L'AUTORISATION

La présente convention est conclue sous le régime des occupations du domaine public non constitutives de droits réels. Elle est donc régie par les seules règles du droit administratif, notamment des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et, sauf dispositions expresses contraires, échappe aux autres règles en matière de location : les législations relatives aux baux ruraux, aux baux commerciaux et aux baux professionnels ou d'habitation ne leur sont pas applicables et la Convention n'accorde aucun droit à la propriété commerciale.

La Commune s'engage à maintenir l'occupation pendant toute la durée contractuelle sauf faute de l'Occupant ou motif d'intérêt général dûment justifié.

En outre, la Convention ne confère à l'Occupant aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit.

Enfin, l'Occupant est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les biens qui font l'objet de la Convention, sauf autorisation préalable et par écrit, ainsi qu'il est dit à l'article 5 ci-après.

ARTICLE 5. CARACTERE " INTUITU PERSONAE " DE L'OCCUPATION ET INCESSIBILITE

La présente convention est consentie " intuitu personae ". Ainsi, et sauf autorisation écrite de la Commune :

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

La Convention n'est ni cessible, ni transmissible, directement ou indirectement, à qui que ce soit.

Avec l'agrément préalable et écrit de la Commune, l'Occupant peut toutefois confier l'exploitation de tout ou partie des droits résultants de la Convention, étant précisé qu'il demeurera personnellement et solidairement responsable envers la Commune et les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations imposées par la Convention.

L'utilisation des lieux par un tiers, sans l'autorisation préalable et par écrit de la Commune constitue une inexécution des obligations contractuelles et entraîne une résiliation pour faute prononcée dans les conditions de l'article 30.

L'Occupant s'engage à porter à la connaissance de la Commune dans un délai d'une semaine à compter de sa constatation tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public et/ou aux droits de la Commune et dans le respect de la réglementation et la jurisprudence en vigueur.

ARTICLE 6. DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de sa signature.

Toute reconduction tacite est exclue.

TITRE 2. - MODALITES D'EXPLOITATION

ARTICLE 7. PRINCIPES GENERAUX

L'Occupant exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls les biens mis à disposition dans le cadre de la présente convention, et fait son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les autorisations administratives nécessaires à cette exploitation.

Tout au long de la durée de la Convention, il s'engage en outre à maintenir les biens occupés dans un bon état de propreté.

ARTICLE 8. CONNAISSANCE DES LIEUX

L'Occupant est réputé avoir connaissance des lieux, de leurs avantages et inconvénients, pour les avoir vus et visités. Les biens sont mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent au jour de l'attribution, sans aucune garantie. En conséquence, l'Occupant n'est admis à réclamer aucune réduction des redevances ni indemnité quelconque, sous prétexte d'erreur, d'omission, défaut de désignation, vice caché, mauvais état du sol ou du sous-sol, incompatibilité avec l'utilisation prévue sauf vice structurel non apparent ou désordre affectant la destination du local.

ARTICLE 9. ETAT DES LIEUX

Au moment de la prise de possession, un procès-verbal d'état des lieux est dressé contradictoirement entre un représentant de la Commune et un représentant de l'Occupant.

Au terme des travaux d'aménagement réalisés par l'Occupant tel que prévu à l'article 10 suivant, un état des lieux d'entrée complémentaire ainsi qu'un inventaire sont établis.

Un état des lieux est dressé, dans les mêmes conditions lors du départ de l'Occupant pour quelque cause que ce soit.

Dans le cas d'un renouvellement de la Convention, l'état des lieux d'entrée complémentaire dans les lieux fait foi.

ARTICLE 10. TRAVAUX ET GARNISSAGE COMPLEMENTAIRE DES LOCAUX

L'occupant assure :

- les travaux de finitions du local : peinture, sols, ...
- les aménagements extérieurs,
- l'équipement complet du local et des extérieurs (cuisine, bar, mobilier, ...) nécessaire à l'exploitation autorisée.

La description des travaux et aménagements réalisés par l'Occupant et leur valorisation figure en **ANNEXE 3**.

La liste des équipements fournis par l'Occupant figure en **ANNEXE 4**.

La Commune déclare avoir parfaite connaissance et autoriser expressément l'ensemble des travaux et aménagements qui seront réalisés par l'Occupant ainsi que leur valorisation.

ARTICLE 11 : TRAVAUX – ENTRETIEN – RENOUVELLEMENT DES BIENS MIS A DISPOSITION

11.1. Entretien et maintenance des locaux

L'occupant assure le nettoyage et l'entretien courant des locaux, des installations et des équipements, de sorte à maintenir pendant toute la durée de la convention les biens qui lui sont confiés en parfait état de fonctionnement et d'exploitation effective et de les restituer au terme de la convention en bon état d'usage.

Il s'assure que le nettoyage et l'entretien sont effectués en conformité avec toutes les réglementations en vigueur, notamment avec les règles d'hygiène, de sécurité et de bruit, applicables aux activités autorisées.

A ce titre, il est tenu de procéder aux réparations dites locatives, à savoir les travaux d'entretien courant et de menues réparations définis notamment par le décret n°87-712 du 26 août 1987 (ANNEXE 5).

Compte tenu de la situation du bien mis à disposition, en coeur de village, une attention toute particulière doit être apportée à l'aménagement et à l'entretien des extérieurs, qui doivent être soignés.

11.2. Travaux – Grosses réparations

La Commune a la charge des grosses réparations définies à l'Article 606 du Code Civil, notamment la réparation des gros murs et des voûtes ainsi que le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

En revanche, et conformément à l'Article 605 du Code Civil, si des réparations étaient rendues nécessaires par un défaut d'entretien de la part de l'occupant, ces réparations seraient à la charge de ce dernier.

L'Occupant ne peut modifier la structure des locaux, ni engager de travaux sans autorisation préalable écrite de la commune.

11.3. Renouvellement des biens

L'Occupant assure le renouvellement des biens qu'il fournit.

ARTICLE 12. OBSERVATIONS DES LOIS, REGLEMENTS, CONSIGNES PARTICULIERES ET MESURES DE POLICE

L'Occupant est tenu de se conformer aux lois, règlements et consignes en vigueur ainsi qu'aux règles de l'art et notamment, sans que cette liste soit exhaustive ni limitative :

- Aux lois et règlements d'ordre général et aux éventuelles mesures de police générales ou spéciales, ainsi qu'à toutes les consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires ;
- Aux lois et règlements concernant la sécurité des installations et notamment des installations électriques ;
- À la réglementation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité alimentaire,
- À la réglementation en vigueur en matière de débit de boissons
- Aux lois et règlements fixant, pour l'Occupant, les conditions d'exercice de sa profession et, d'une manière générale, de son activité ;

Il s'engage à effectuer, à ses frais, toutes les vérifications réglementaires afférentes aux installations ou équipements situés dans les biens lui appartenant ou mis à sa disposition et en tenir une copie à disposition de la Commune.

Il ne peut réclamer à la Commune une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article.

ARTICLE 13. EXCLUSIVITE

L'autorisation accordée ne confère aucune exclusivité à l'Occupant, la Commune gardant la possibilité de conclure ultérieurement des conventions ayant un objet similaire avec tout autre opérateur agréé dans les conditions légales, sous réserve du respect de la présente convention.

Toutefois, la commune ne pourra pas être à l'initiative de l'installation d'un autre établissement permanent de café-bar-restauration ne pourra être autorisé dans un rayon d'un kilomètre du même site communal pendant la durée de la convention.

ARTICLE 14. CONSERVATION DES BIENS AFFECTES

L'Occupant veille à la conservation des biens mis à sa disposition et s'engage à dénoncer immédiatement à la Commune toute usurpation, entreprise ou dommage, quels qu'en soient les auteurs, préjudiciable au domaine qu'il est autorisé à occuper.

ARTICLE 15. SORT DES AMENAGEMENTS REALISES PAR L'OCCUPANT

Les travaux et aménagements réalisés par l'Occupant dont la liste exhaustive figure en **ANNEXE 3**, sont conservés en fin de convention par la Commune, moyennant une indemnisation à leur valeur nette comptable s'ils ne sont pas totalement amortis, versée dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la fin du contrat, quelle qu'en soit la cause.

ARTICLE 16. SORT DES EQUIPEMENTS FOURNIS PAR L'OCCUPANT

En fin de convention, les équipements listés en **ANNEXE 4** restent propriété de l'Occupant.

ARTICLE 17. EVACUATION DES LIEUX

À la cessation d'occupation pour quelque cause que ce soit, l'Occupant est tenu d'évacuer les lieux occupés.

En outre, sans préjudice de tous dommages et intérêts en sa faveur, la Commune a le droit, sans aucune formalité préalable, de débarrasser les lieux occupés des installations mobilières pouvant s'y trouver, de déposer les matériels, mobiliers, marchandises, denrées et autres objets dans un lieu public et au besoin, de faire procéder à la vente de ces biens par un officier public, conformément à la loi, aux frais, risques et périls de l'Occupant.

ARTICLE 18. INTERDICTION DE PUBLICITE

Il est interdit à l'Occupant de procéder à de l'affichage publicitaire quel qu'il soit sur l'emprise du domaine public qu'il occupe.

ARTICLE 19. AFFICHAGE DES TARIFS

Les tarifs doivent être indiqués en euros et affichés à la vue du public.

TITRE 3. - CLAUSES FINANCIERES

ARTICLE 20. CHARGES DE FONCTIONNEMENT

Les dépenses de fonctionnement liées à l'exploitation sont prises en charge par l'Occupant directement.

ARTICLE 21. REDEVANCE D'OCCUPATION

21.1. Modalités de calcul

En contrepartie du droit exclusif d'occuper les biens décrits à l'**Article 2** des présentes, l'Occupant verse une redevance trimestrielle dont le montant est défini comme suit :

- Pour les quatre (4) premiers mois de location soit du 05/ 06/ 2026 au 30/09/2026 : 1 000€.
- Pour les 2, 3, 4, 5 et 6èmes trimestres, soit à compter du 01/ 10 / 2026 : 1 500 € par trimestre.
- Pour tous les trimestres suivants soit à compter du 01/ 01 /2028 : 3 000€ par trimestre.

En l'état de la réglementation en vigueur, la redevance n'est pas assujettie à la TVA.

En cas de retard dans le règlement d'une somme quelconque due à la Commune dans le cadre des présentes, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à une fois et demie le taux d'intérêt légal en vigueur, sous réserve de tous autres droits et recours.

21.2. Paiement de la redevance

La première échéance de redevance est payable à terme échu soit au plus tard le 01/10/2026.

Les autres échéances sont payables d'avance au plus tard le 5 du premier mois du trimestre dû.

Les redevances sont payables à la Trésorerie Publique d'Aix les Bains 9 avenue Victoria CS 80452 73104 Aix-les-Bains.

21.3. Indexation

La redevance est indexée sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux Base 100 au 1er trimestre 2008 Identifiant INSEE 001532540 à compter du 1^{er}/ 06/ 2028 sans que les parties aient à formuler de demande particulière-en application de la formule suivante :

$$(\text{redevance trimestrielle} \times \text{Indice N}) / \text{Indice N-1}$$

Indice N = le cours de l'indice applicable au moment de la révision

Indice n-1 = le cours de l'indice du même trimestre de l'année précédente.



ARTICLE 22 : CAUTION

En garantie de paiement de la redevance, de la bonne exécution des clauses et conditions de la présente convention, des réparations locatives et des sommes dues par l'occupant dont la commune pourrait être rendue responsable, l'occupant s'oblige, à la signature de la convention, à verser entre les mains du receveur municipal un cautionnement de 2000 €.

Toutes les fois qu'une somme quelconque sera prélevée sur le cautionnement, l'occupant devra la compléter dans un délai de 15 jours.

Sous réserve de l'application des dispositions ci-dessus, la caution sera restituée, dans un délai de deux mois à compter de la fin de la convention.

ARTICLE 23. IMPOTS ET TAXES

L'Occupant supporte l'ensemble des charges locatives afférentes à la mise à disposition des locaux et notamment les charges, impôts et taxes incombant habituellement à un occupant, à l'exception de la taxe foncière qui sera supportée par la Commune.

ARTICLE 24. NON REDUCTION DES REDEVANCES POUR CAS FORTUITS

Hormis le cas de force majeure et les cas de destruction totale ou partielle des biens, l'Occupant ne peut prétendre à aucune réduction des redevances pour inutilisation momentanée des lieux attribués.

TITRE 4. - OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

ARTICLE 25. CARACTERE DE L'OCCUPATION

Les conditions de la Convention ayant été fixées en considération de la personne de l'Occupant au jour de la signature, ce dernier s'engage expressément à assurer personnellement les obligations qui en découlent ; sauf accord préalable et écrit ainsi qu'il est indiqué à l'article 5 de la présente convention ;

En outre, l'Occupant informera la Commune, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout changement entraînant une modification substantielle de son contrôle ou de ses capacités techniques, financières ou professionnelles. Les changements de dénomination sociale, de nom commercial, d'enseigne, de marque ou les modifications internes de gouvernance n'affectant pas le contrôle effectif de l'Occupant ne constitueront pas un motif de résiliation.

La Commune disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la lettre recommandée pour donner ou refuser son consentement à la modification projetée.

A défaut de réponse dans ce délai, le consentement de la Commune sera réputé définitivement acquis.

La résiliation de la Convention ne pourra être prononcée qu'en cas d'atteinte substantielle aux conditions ayant déterminé le consentement de la Commune et après mise en demeure restée sans effet pendant un délai de trente (30) jours.

TITRE 5. - RESPONSABILITES ET ASSURANCES

ARTICLE 26. RESPONSABILITES

26.1. Responsabilité civile pour dommages de toute nature du fait de l'Occupant ou des personnes ou des biens dont il répond

L'Occupant supporte seul les conséquences pécuniaires des dommages de toutes natures causées :

- soit par lui-même ;
- soit par ses préposés ou par toute personne dont il est civilement responsable ;
- soit par ses biens,

Et subis par :

- les tiers ;
- lui-même ;
- ses propres biens et ceux qui lui sont confiés ou dont il est détenteur à quelque titre que ce soit ;
- les locaux mis à disposition [y compris les terrains, bâtiments, emplacements, installations, aménagements intérieurs et embellissements] ;
- ses préposés ou toute personne dont il est civilement responsable.

Ceci quelles qu'en soient les victimes et alors que lesdits dommages sont causés :

- du fait ou à l'occasion de l'usage du domaine public, ou des activités réalisées par l'Occupant dans le cadre des autorisations délivrés ;
- du fait de l'occupation des lieux objets de la présente convention ;

- à l'occasion de travaux réalisés par l'Occupant ou qu'il fait réaliser dans les lieux mis à disposition ou à proximité de ceux-ci.

L'Occupant aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

26.2. Responsabilité civile liée à l'occupation du domaine public par l'Occupant

Le régime de responsabilité de l'Occupant varie selon que les terrains, bâtiments, locaux, emplacements et installations [désignés ci-après par le terme générique de biens] sont affectés, à titre privatif, à un ou plusieurs Occupants.

26.3. Renonciations à recours et garanties

Au titre de l'ensemble des dommages évoqués aux paragraphes ci-dessus ainsi que des pertes d'exploitation en découlant, l'Occupant et ses assureurs renoncent à tout recours à l'encontre de la Commune, sauf faute de ladite Commune, quels que soient le fondement juridique de son recours ou la juridiction saisie.

L'Occupant et ses assureurs garantissent la Commune contre tout recours de quelque nature que ce soit, qui serait engagé contre ces derniers pour lesdits dommages. Cette garantie inclut les frais que la Commune ou ses assureurs pourraient être conduits à exposer pour assurer leur défense.

ARTICLE 27. ASSURANCES

En conséquence des obligations sus-décrites, l'Occupant est tenu de contracter toutes assurances nécessaires auprès d'organismes d'assurance notoirement solvables et ce, pendant toute la durée de la Convention. Il s'agit notamment des assurances suivantes :

assurance de responsabilité civile : en conséquence des obligations résultant du droit commun et des articles ci-dessus, l'Occupant doit souscrire les assurances garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber, en raison de l'occupation ou de l'utilisation du domaine public ou de l'exploitation de ses activités sur ce domaine, de son propre fait ou de celui de toute autre personne intervenant pour son compte à quelque titre que ce soit ainsi que des biens dont il répond. L'Occupant est notamment tenu de souscrire :

- Une police d'assurance de responsabilité civile d'exploitation et/ou professionnelle assortie d'une limite de garantie satisfaisante au regard de son activité et de l'exercice de celle-ci,
- En tant que de besoin, une police d'assurance contre les risques d'atteintes à l'environnement incluant notamment les frais de dépollution des sols et de remise en état des installations ;
- Assurance de dommages, constructions et travaux.

L'Occupant contractera à cette fin auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant notamment les risques d'incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile et fournira les attestations d'assurances correspondantes aux biens loués, dans le mois suivant la notification de la présente convention.

L'Occupant et ses assureurs renoncent à exercer tout recours contre la Commune et ses assureurs en cas de dommage survenant aux biens de l'Occupant, de son personnel, et de toute personne agissant pour son compte et se trouvant dans les lieux objets des présentes. L'assurance de dommage aux biens de l'Occupant comportera cette clause de renonciation à recours.

ARTICLE 28. NOTIFICATION ET ELECTION DE DOMICILE

Toute correspondance entre les Parties, relative à l'exécution de la présente convention, sera adressée de la manière suivante :

- si la notification est adressée à la Commune : par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception ;
- si la notification est adressée à l'Occupant : par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception ;

Chaque partie informera l'autre de tout changement de domicile susceptible d'intervenir.

TITRE 6. - EXPIRATION DE LA CONVENTION

ARTICLE 29. CAS DE RESILIATION

29.1. Résiliation à l'initiative de la Commune

Pour motif d'intérêt général : du fait du caractère précaire et révocable de la présente convention, la Commune peut la résilier à tout moment pour motif d'intérêt général ; moyennant un préavis de six (6) mois.

En cas de retrait anticipé de la présente autorisation d'occupation du domaine public pour un motif d'intérêt général à l'initiative de la Commune, l'occupant percevra une indemnité correspondant à la part non amortie de ses investissements initiaux, évalués à 45 000 €.

Cette indemnité sera calculée au prorata de la durée restant à courir jusqu'au terme de la convention, fixée à cinq ans.

À titre indicatif, la valeur d'amortissement retenue est de 750 € par période mensuelle pleine. Ainsi, si la convention prend fin avant son échéance, l'occupant sera indemnisé à hauteur du nombre de mois restants à courir jusqu'au terme prévu.

Pour faute de l'Occupant : en cas d'inexécution par l'Occupant de l'une quelconque des obligations contractuelles résultant de la présente convention, la convention pourra être résiliée sans préavis et sans indemnité d'aucune sorte. Cela comprend :

- le non-paiement de la redevance aux échéances convenues,
- la cession de la Convention sans accord exprès de la Commune,
- la rupture du caractère personnel de la Convention.

La résiliation interviendra par simple lettre recommandée avec accusé de réception 1 mois après une simple mise en demeure dans les mêmes formes et restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

La décision de résiliation fixe le délai imparti à l'Occupant pour évacuer les lieux.

Elle intervient sans indemnité d'aucune sorte à la charge de la Commune.

Toutefois, si l'Occupant a édifié un ou des immeubles, il aura le droit à une indemnité calculée sur la base de l'article L. 2122-9 du Code général de la propriété des personnes publiques. Dans cette hypothèse, la durée de l'amortissement pour le calcul de l'indemnité ne pourra, en aucun cas, excéder celle prévue par la Convention.

29.3. Résiliation de plein droit

La présente Convention pourra être résiliée de plein droit en cas :

- de dissolution ou liquidation judiciaire de la société Occupante ;

- de cessation définitive par l'Occupant pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition ;
- de condamnation pénale de l'Occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité ;
- de refus ou de retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exercice de ses activités ;
- d'accord des Parties, moyennant un préavis de trois mois, et sans que cette résiliation n'ouvre droit à une indemnité quelle qu'elle soit.

ARTICLE 30. FIN NORMALE DE LA CONVENTION

La présente convention prend fin de plein droit à l'arrivée de son terme prévu par l'article 6 de la présente convention.

TITRE 7. - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 31. REGLEMENT DES LITIGES

À défaut d'accord amiable, les contestations qui pourrait s'élever au sujet de la validité, de l'exécution, de l'interprétation ou de la résiliation de la présente convention seront de la compétence du tribunal administratif de Grenoble.

ARTICLE 32. ANNEXES

Sont annexés à la présente convention les éléments suivants :

ANNEXE 1. Plans du local et de l'espace extérieur mis à disposition

ANNEXE 2. Eléments du dossier de candidature et de projet de l'Occupant

ANNEXE 3. Description et valorisation des travaux et aménagements réalisés par l'Occupant

ANNEXE 4. Liste et valorisation des équipements fournis par l'Occupant

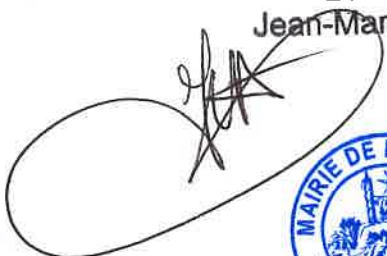
ANNEXE 5. Annexe du décret n°87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives

Fait en deux (2) exemplaires originaux,

À Bourdeau le, 5 juin 2026

Pour la Commune

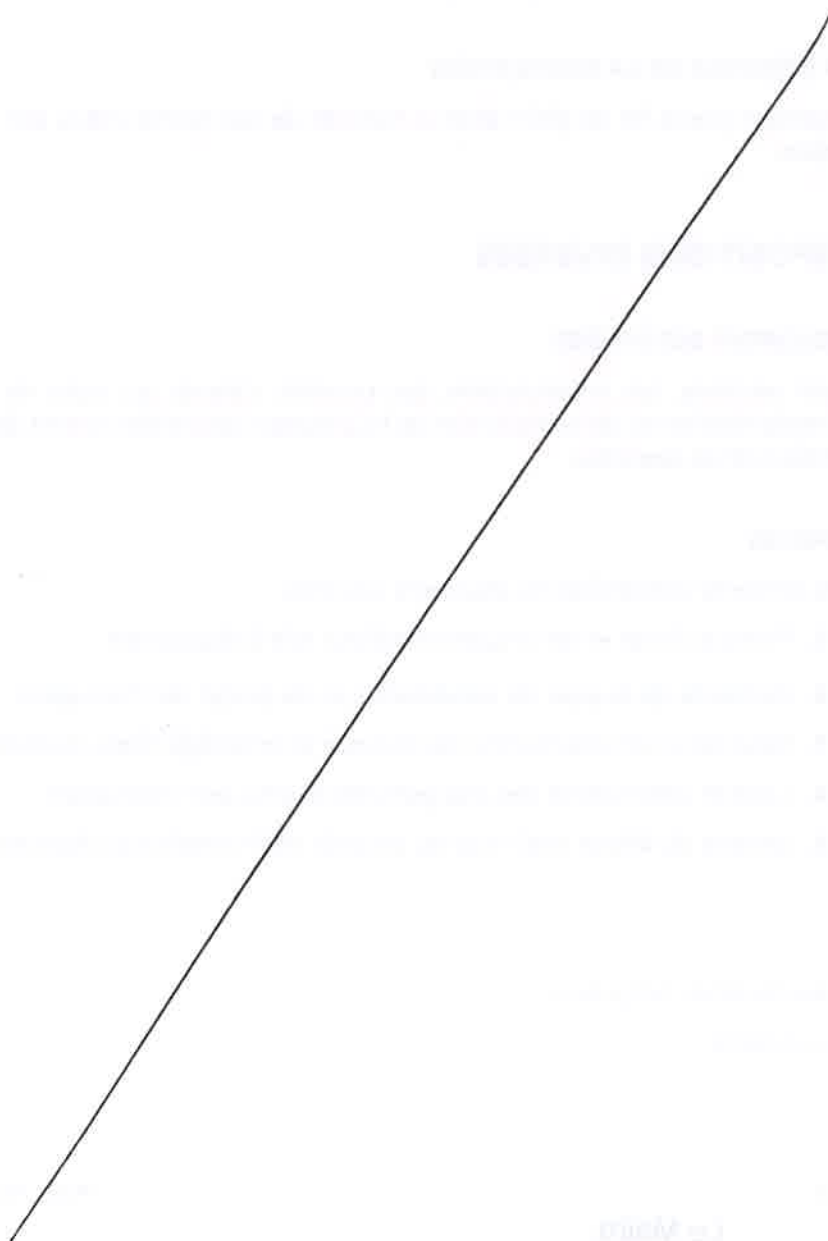
Le Maire,
Jean-Marc DRIVET



Pour l'Occupant



ANNEXES



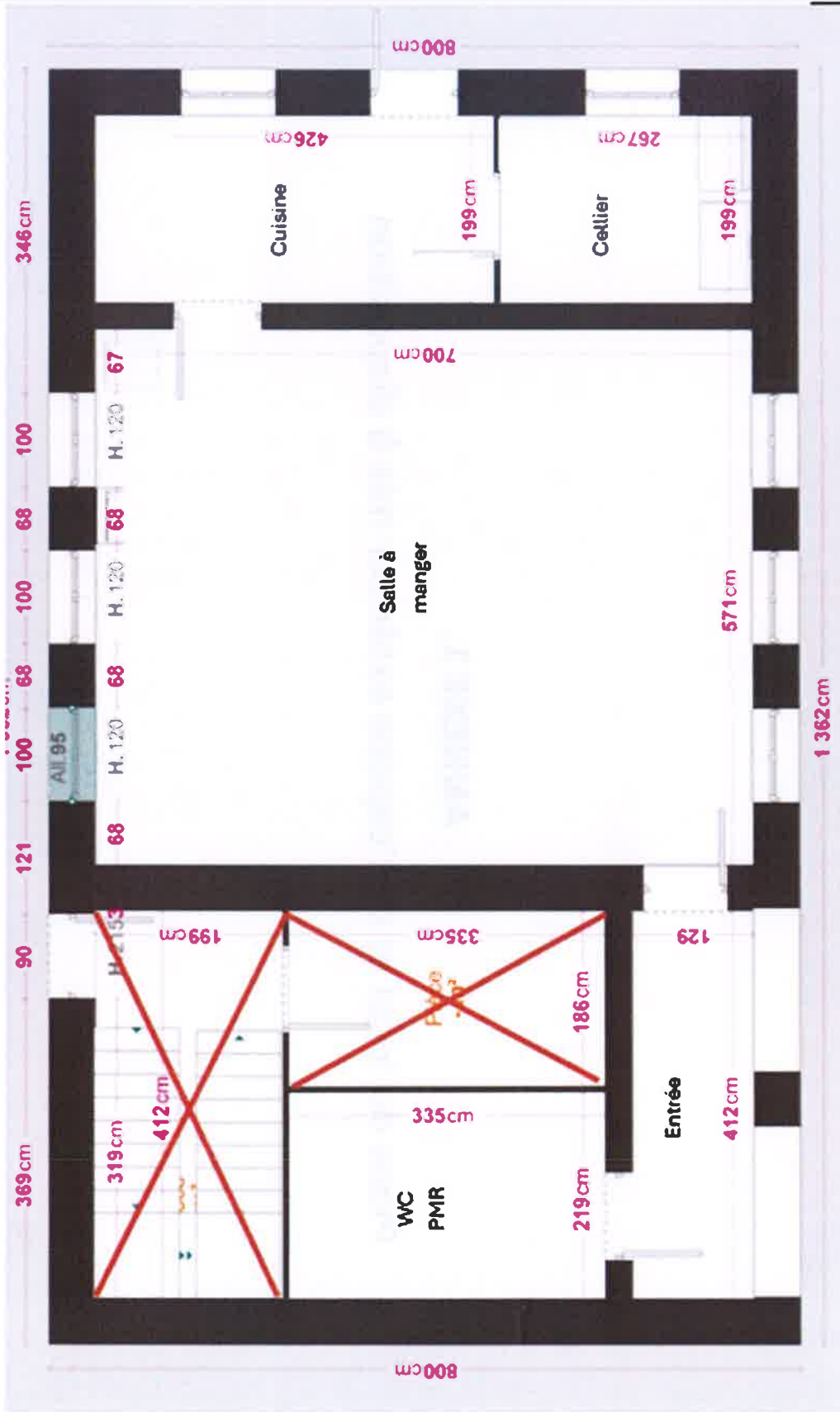
ANNEXE 1.

Plans du local et de l'espace extérieur mis à disposition

ML

16

Plans du local



Plan de l'espace extérieur



ANNEXE 2.

Éléments du dossier de candidature et de projet de l'Occupant

- CV
- Lettre de candidature
- Permis d'exploitation
- Présentation du projet
- Dossier prévisionnel
- Tableau d'investissement

ANNEXE 3.

Description et valorisation des travaux et aménagements réalisés par l'Occupant

Description des travaux / fournitures	Catégorie	Montant HT (€)	TVA (€)	Montant TTC (€)	Date acquisition	Durée amort. (ans)	Dotation annuelle	VNC 30/06/27	VNC 30/06/28	VNC 30/06/29	VNC 30/06/30	VNC 30/06/31
Chape liquide + pose carrelage cellier 6m²	Travaux sol	530	0	530	6/26	10	53	477	424	371	318	265,00
Caissons, façades, tiroirs, plinthes cuisine	Équipements fixes cuisine	670	134	804	6/26	10	67	603	536	469	402	335,00
Comptoir café : béton cellulaire, structure métal, façade faïence, plan de travail béton ciré	Travaux comptoir	1265	253	1518	6/26	10	126,5	1138,5	1012	886	759	632,50
Carrelage aspect zellige La Riviera Ginger 6,5x20 cm (5m²)	Revêtement mural	243	49	291	6/26	10	24,25	218,25	194	170	146	121,25
Sol stratifié Baton Rompu chêne + plinthes (49m²)	Revêtement sol	1199	240	1439	6/26	10	119,944	1079,496	960	840	720	599,72
Carrelage extérieur + sous-couche + peinture alimentaire + primaire + guirlande LED ext.	Travaux & peinture	552	110	663	6/26	10	55,235	497,115	442	387	331	276,18
2 enseignes LED acier corten + pose à Bourdeau	Enseigne extérieure	2190	438	2628	6/26	10	219	1971	1752	1533	1314	1095,00
Rénovation électrique : alimentation circuit spécialisé, tableau triphasé, main-d'œuvre	Électricité	2850	570	3420	6/26	10	285	2565	2280	1995	1710	1425,00

Handwritten signature

Peinture Sable d'Été (6 pots 2L) + spalter	Peinture	255	51	306	6/26	10	25,525	229,725	204	179	153	127,63
--	----------	-----	----	-----	------	----	--------	---------	-----	-----	-----	--------

[Signature]

[Signature]

ANNEXE 4.

Liste et valorisation des équipements fournis par l'Occupant

Description des travaux / fournitures	Catégorie	Montant HT (€)	TVA (€)	Montant TTC (€)	Date acquisition	Durée amort. (ans)
- plonge inox - douchette pré lavage - étagère murale - lave-vaisselle Sammic - filtre Brita - rayonnage Fermostock - four convection Unox - table réfrigérée 4 portes - vitrine réfrigérée - plaque vitrocéramique - armoire négative - armoire positive - rayonnage cellier - cellule de refroidissement Seda - machine à glaçons - vitrine ventilée - arrière-bar 3 portes - main d'œuvre installation	Équipement pro cuisine	25696	5139	30835	6/26	8

Suite annexe 4

Description des travaux / fournitures	Catégorie	Montant HT (€)	TVA (€)	Montant TTC (€)	Date acquisition	Durée amort. (ans)
10 chaises acacia Skogsta 1 rangement 2 portes Hauga 4 étagères murales Lack 6 abat-jours suspension Torared 6 montures électriques Havsdjup	Mobilier & luminaires	972	194	1167	6/26	8
5 packs 4 chaises Anerina 1 pack 4 tabourets hauts 7 tables de bar carrées Macchiato acacia 7 tables cuisine carrées Mizzi 3 tables rondes Mizzi Ø60cm 2 tables hautes Mizzi 2 tables d'appoint Kuorin	Mobilier extérieur terrasse	3206	641	3847	6/26	8

ANNEXE 5.

Annexe du décret n°87-712 du 26 août 1987 relatif aux
réparations locatives

EXEMPLE

Le 15/06/2026, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie a transmis à la Commission départementale de l'Équipement (CDE) le dossier de demande de convention pour la mise en service de l'ouvrage de dérivation de l'axe de navigation de la Seine entre les communes de Paris et de Nanterre.

RAPPORT D'ANALYSE

Appel à projet pour la mise à disposition d'un local situé au rez-de-chaussée de l'ancienne école communale de Bourdeau en vue de l'exploitation d'un café-bar-salon de thé-petite restauration

RAPPEL DE LA PROCEDURE DE SELECTION PREALABLE

La Commune de Bourdeau a organisé, conformément à l'article L.2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques une procédure de sélection préalable en vue d'autoriser l'exploitation des locaux du rez de chaussé de l'ancienne école par un occupant désireux de créer et développer un concept de café-bar-salon de thé et petite restauration, à destination des clientèles locales et touristique de passage.

Suite à la publication sur le profil acheteur et le site internet de la commune d'un document d'appel à projet contenant les éléments d'information relatifs au cadre réglementaire de la mise à disposition, aux conditions techniques et financières de l'occupation, et au processus de sélection du projet par la Commune, un seul dossier a dument été remis.

Il s'agit du dossier déposé par Madame Morgane LECUYER, résident à Bourdeau.

EXAMEN DU DOSSIER ET ANALYSE DU PROJET

Au terme de l'examen du contenu du dossier, il ressort que Madame LECUYER a remis un dossier complet tant s'agissant des éléments de candidature que des éléments de projet. (cf tableau en annexe).

Diététicienne de formation et de profession, Madame LECUYER est en recherche d'un lieu pour y créer et y développer un lieu de vie ancré dans un territoire rural, tourné vers la convivialité et le service de proximité. Elle s'est formée à la création d'entreprise et présente une expérience dans le domaine d'activité des coffee shop.

Pour la gestion du commerce, elle envisage la création d'une EURL

Au terme de l'analyse du projet au regard des critères de choix, il ressort que :

- Concernant le critère du « concept », le concept proposé de création d'un lieu convivial et de proximité, ouvert à l'année, qui permet de créer et/ou maintenir le lien social correspond à la fois :
 - aux caractéristiques des locaux de l'ancienne école et à leur situation en cœur de village,
 - aux attentes de la clientèle ciblée (locaux, touristes, sportifs, télétravailleurs).
- Concernant le critère de « la qualité des prestations proposées », la qualité des matières premières et des produits utilisés (locaux, de saisons / faits maison) ainsi que la nature et la variété des produits proposés (boissons, produits sucrés, salés, végétariens, végans) correspondent aux attentes de la clientèle ciblée en attente d'authenticité et en recherche d'une alimentation saine.
- Concernant le critère de « la cohérence du prévisionnel d'exploitation avec le montant de redevance proposé et les montants des investissements envisagés », il ressort que l'occupant est en capacité de verser la redevance attendue par la commune (12 000€ par an) et de

dégager sur son activité des marges satisfaisantes au regard des principaux ratios utilisés dans la profession. Ainsi, l'excédent brut d'exploitation dégagé représente en moyenne 18% du chiffre d'affaires soit un niveau satisfaisant et conforme au ratio généralement observé (entre 10 et 20%). Le résultat net et la capacité d'autofinancement dégagés représentent respectivement 14% et 18% du chiffre d'affaires réalisé, ce qui témoigne de la capacité pour l'occupant de supporter la redevance annuelle tout en dégageant des marges satisfaisantes.

(cf tableau en annexe)

CHOIX

Compte tenu de ces différents éléments, il est proposé que l'autorisation d'occupation du rez de chaussée de l'ancienne école, rénové en vue d'y accueillir une nouvelle activité de café-bar-salon de thé / petite restauration, soit accordée à Madame Morgane LECUYER qui se constituera en société de type EURL pour l'exploitation.

Le 03 juin 2026

Monsieur Jean-Marc DRIVET

Maire de Bourdeau



TABLEAU D’EXAMEN DU DOSSIER ET D’ANALYSE DU PROJET

	Pièces demandées		Contenu
ELEMENTS DE PRESENTATION DU CANDIDAT	Lettre de candidature et de présentation du candidat permettant d'apprécier ses qualités, sa motivation et ses objectifs	Fournie	EURL SLOW en cours de formation Activité principale : COFFE SHOP Siège social : 271 route du Grand Chemin 73 370 Bourdeau Gérante : Morgane LECUYER 3450 route du lac 73370 BOURDEAU 0631951509 / morgane.lecuyer1@gmail.com Motivations : Suite à bilan de compétences, souhait de créer un lieu de vie ancré dans un territoire rural, tourné vers la convivialité et le service de proximité. Le projet correspond à un engagement de vie sur la commune / Volonté de contribuer activement à la dynamique locale, maintenir un service de proximité essentiel dans un village, et créer un endroit où les habitants, de tous âges, puissent se retrouver au quotidien.
	C.V. du ou des porteurs de projet	Fourni	- Diététicienne de formation et de profession - Formation en création d'entreprise (3 mois) - Titulaire de la certification barista (préparation de boissons au café à base d'expresso) - Expériences en cafés et coffee shops
	Copie du permis d'exploitation d'un débit de boisson ou engagement de le passer	Fournie	



ELEMENTS SUR LE PROJET	Note descriptive du projet permettant à la Commune de cerner de la manière la plus précise possible le concept proposé	Fournie	<u>Concept</u> : Coffee shop : - Lieu convivial, bien-être, invitation au voyage - Cible : locaux, touristes, sportifs, télétravailleurs - Pas de concurrence directe - Tarifs accessibles - Ouvert de 8h à 19h, fermé le lundi (en période estivale) <u>Prestations proposées</u> : - Boissons de qualité et petite restauration : priorité aux produits locaux et de saisons / produits faits maison sucrés, salés, végétariens, végans - Organisation d'ateliers créatifs en complément
	Compte d'exploitation prévisionnel détaillant, sur la durée du contrat proposée, l'estimation des recettes et des charges et mettant en évidence le montant de la redevance proposée, les dotations aux amortissements et les soldes intermédiaires de gestion	Fourni, établi par un cabinet comptable	Chiffre d'affaires prévisionnel : autour de 115 000 € HT Proposition de redevance annuelle fixe : 12 000 € indexée, soit plus de 10 % du CA Excédent brut d'exploitation proche de 18% du chiffre d'affaires en moyenne sur les trois années : conforme au ratio attendu de la profession (entre 10 et 20%) Résultat net se situant autour de 11% en moyenne sur les trois années soit un niveau satisfaisant (entre 5 et 10% généralement attendu)
	Tableau précisant les investissements envisagés (liste), leur durée d'amortissement et les modalités de financement	Fourni	Montant total de l'investissement envisagé : 45 000 € HT dont 30 000 € d'agencement de cuisine et 15 000 € de mobilier / décoration Investissement financé par emprunt (54 000 €)
	Attestation de visite du site délivrée par la Commune	Fournie	

ÉTAT DES LIEUX

(Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs)

Envoyé en préfecture le 25/06/2026

Reçu en préfecture le 25/06/2026

Publié le 25/06/2026

ID : 073-217300508-20260605-CONVENTIONSLOW-CC



☒ ENTRÉE

Date d'entrée : 5 / 6 / 2026

☐ SORTIE

Date d'entrée : / /

Sortie : / /

Adresse du local : 271 route du grand chemin BOURDEAU

L'état des lieux doit être établi de façon contradictoire entre les deux parties lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution en fin de bail, conformément à l'article 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Il fait partie du contrat de location, dont il ne peut être dissocié. L'état des lieux d'entrée peut être complété par le locataire dans les 10 jours suivant sa tenue (et pendant le 1er mois de chauffe pour les éléments de chauffage).

Le bailleur (ou son mandataire) :

Nom (ou dénomination) : COMMUNE de BOURDEAU

Domicile (ou siège social) : 42 place LAMARINE et 93370 BOURDEAU

Le locataire :

Nom : LECUYER Morgane (SLOW)

Si état des lieux de sortie, nouvelle adresse : SARL

	Electricité	Gaz	Eau	Internet	Assurance
Identification compteurs et relèves	N° compteur : Relève HP : Relève HC : Anc. occupant :	N° compteur : Relève :	Relève eau froide : Relève eau chaude : Retrouvez, si besoin, le n° de téléphone local sur : eau.selectra.info	Test éligibilité fibre optique et installation box Internet	Souscription contrat d'assurance multirisque professionnelle
Contact	Démarches électricité, gaz (mise en service des compteurs), eau, box internet, assurance professionnelle				
Démarches déménagement	09 74 59 58 62 (non surtaxé, l-v : 8H-21H, sam : 8H30-18H30, dim : 9H-17H ; Selectra)				

Chauffage : ☐ collectif ☒ individuel ☒ électrique ☐ gaz ☐ fioul ☐ autre :

Eau chaude sanitaire : ☐ collectif ☒ individuel ☒ électrique ☐ gaz ☐ fioul ☐ autre :

Nombre de radiateurs : 0... Chaudière : PAC... Chauffe-eau :

Type de clé	Nbre et Commentaires	Type de clé	Nbre et Commentaires
Clés d'Immeuble	1	Clés porte d'entrée	1
Boîtes aux lettres		Clés cave	
Badge ou clé portail		Parking	
Autre :		Autre : x1e	1

Etat des pièces - Complétez la colonne Etat avec les lettres **M** (mauvais), **P** (passable), **B** (bon), **TB** (très bon).

Pièce 1 : SALLE A CINE	Description / détails	État entrée	État sortie
Porte	porte	NEUF	
Sonnette ou interphone		/	
Mur	Prêt à peindre		
Sol	LINOLEUM SALE / USAGE		
Vitrage et volets	HUISSERIES NEUVES / VOILETS HS		
Plafond		NEUF	
Eclairage et interrupteurs			
Prises électriques (nombre :			

Pièce 2 : CUISINE	Description / détails	État entrée	État sortie
Mur	Prêt à peindre		
Sol	USAGE		
Vitrage	NEUF		
Plafond	NEUF		
Eclairage et interrupteurs			
Prises électriques (nombre :			

M M

Envoyé en préfecture le 25/06/2026

Reçu en préfecture le 25/06/2026

Publié le 25/06/2026



ID : 073-217300508-20260605-CONVENTIONSLOW-CC

M

Envoyé en préfecture le 25/06/2026

Reçu en préfecture le 25/06/2026

Publié le 25/06/2026



ID : 073-217300508-20260605-CONVENTIONSLOW-CC

Envoyé en préfecture le 25/06/2026

Reçu en préfecture le 25/06/2026

Publié le 25/06/2026

Berger
Levrault

ID : 073-217300508-20260605-CONVENTIONSLOW-CC

Entrée

Le 5 / 6 / 2026
à BOURDEAU

Nom et signature du bailleur

(ou de son mandataire)

Signature(s) précédée(s) de la mention

« Lu et approuvé » :



Nom et signature du locataire

Signature(s) précédée(s) de la mention

« Lu et approuvé » :

Lu et approuvé

Sortie

Le / /

à

Nom et signature du bailleur

(ou de son mandataire)

Signature(s) précédée(s) de la mention

« Lu et approuvé » :

Nom et signature du locataire

Signature(s) précédée(s) de la mention

« Lu et approuvé » :

	Electricité	Gaz	Eau	Internet	Assurance
Identification compteurs et relèves	N° compteur : Relève HP : Relève HC : Anc. occupant :	N° compteur : Relève :	Relève eau froide : Relève eau chaude : Retrouvez, si besoin, le n° de téléphone local sur : eau.selectra.info	Test éligibilité fibre optique et installation box Internet	Souscription contrat d'assurance multirisque professionnelle
Contact Démarches déménagement	Démarches électricité, gaz (mise en service des compteurs), eau, box internet, assurance professionnelle 07 77 53 32 62 (non surtaxé ; l-v : 8H-21H, sam : 8H30-18H30, dim : 9H-17H ; Selectra)				

Envoyé en préfecture le 25/06/2026

Reçu en préfecture le 25/06/2026

Publié le 25/06/2026



ID : 073-217300508-20260605-CONVENTIONSLOW-CC