

Convention d'occupation du domaine public

**Exploitation d'un espace commercial de restauration au sein du
Musée Soulages de Rodez**

ENTRE

EPCC Musée Soulages, domicilié, Avenue Victor Hugo - 12000 RODEZ représenté par Madame Nicole BELLOUBET, sa Présidente, agissant en cette qualité en vertu de la délibération du Conseil d'administration en date du 30 juin 2025, désigné par les termes « le musée »

Et

.....(nom de la structure), domicilié à
..... géré par(nom – prénom), désigné par
les termes « l'occupant »

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : Objet

Par la présente convention, le musée Soulages autorise l'occupant, qui accepte, à occuper et exploiter les biens immobiliers et mobiliers désignés ci-après pour l'exploitation temporaire d'une activité restaurant/salon de thé :

1. Les locaux et espaces mis à disposition d'une superficie approximative et non contractuelle :

- Une terrasse de 112 m²
- Une salle de restaurant de 238 m²
- Un espace cuisine de 94 m²
- Des blocs de sanitaires partagés avec le musée et dont les frais de gestion sont partagés à 50/50.

Un accès au quai de déchargement sera possible selon les règles de sécurité et d'usage.

Le musée se réserve la possibilité d'accéder à l'espace de restauration pour l'organisation de soirées privées et lors des vernissages. Les modalités seront fixées avec l'exploitant et annexées à la présente convention.

2. Le matériel mis à disposition

Les équipements (cuisine et mobilier) jusqu'alors utilisés par le café Bras seront mis à la disposition de l'exploitant. Ce dernier aura la charge des contrats de maintenance et devra les restituer dans un bon état de fonctionnement. Un inventaire sera dressé à l'entrée.

ARTICLE 2 : Régime

Le régime étant celui de l'occupation du domaine public, l'occupant ne pourra en aucune façon se prévaloir de la législation commerciale.

La convention étant conclue « intuitu personae », l'occupant ne pourra céder son droit né de la présente, ni sous-traiter tant à titre gratuit qu'onéreux, tout ou partie de celle-ci. Toute modification dans les statuts de la société et dans la gérance de la société devra être signalée à l'EPCC Musée Soulages pour approbation.

ARTICLE 3 : Durée

La présente convention est conclue pour une durée de 6 mois, soit du 1^{er} octobre 2026 au 31 mars 2027, avec une mise en activité au plus tard le 14 octobre 2026.

ARTICLE 4 : Conditions d'exploitation

1. Etat des lieux

L'occupant prendra possession des locaux en l'état. Un état des lieux sera établi lors de la prise de possession.

L'occupant pourra effectuer les acquisitions et l'installation du matériel nécessaire à son exploitation à ses frais. Il fournira annuellement les certificats d'entretien de tous les matériels électriques utilisés. Il a également à sa charge les contrats de maintenance des équipements mis à sa disposition listés dans l'inventaire.

L'état des lieux d'entrée et de sortie ainsi que l'inventaire seront annexés à la présente convention.

2. Affectation des locaux

Les espaces, objets des présentes sont destinés à l'exercice d'activités de restauration et de débit de boissons. Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès de l'EPCC Musée Soulages.

L'occupant déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux, étant précisé que le local considéré fait partie du domaine public et qu'il se trouve dans un établissement recevant du public. Le local sera donc obligatoirement soumis aux mêmes règles de

sécurité et de contrôle que l'ensemble immobilier dans lequel il est inclus ainsi qu'aux dispositions réglementant les débits de boissons dans les établissements recevant du public. L'exploitant s'engage à respecter les règles de sécurité en vigueur dans l'établissement et à signaler au musée Soulages tout incident qui mériterait d'être relevé.

3. Nature des prestations servies au public

Les activités autorisées au sein de l'espace de restauration mis à disposition sont :

- Vente de plats chauds ou froids, salés ou sucrés
- Vente de boissons avec ou sans alcool
- Petits déjeuners
- Pause-café, salon de thé
- Traiteur : cocktails, buffets

L'occupant s'engage à proposer menus, cartes traditionnelles et produits divers dans une gamme de prix la plus large possible à destination de toutes les catégories de clientèle : familles, groupes, etc.

Le restaurant, par son accueil, sa configuration et ses prestations, participe à la promotion et à l'image du site.

La signalétique et l'enseigne seront soumises à l'avis préalable de l'EPCC musée Soulages.

4. Offre de restauration et responsabilité sociétale et environnementale

L'occupant privilégiera une cuisine réalisée à partir de produits frais et issus si possible des circuits courts. Il s'engage à tenir compte de la diversité des goûts des clients en variant l'éventail de son offre et en proposant, éventuellement des plats convenant à une offre familiale et des plats végétariens.

L'occupant veillera à minimiser ses déchets au maximum et à mettre en place des actions permettant la lutte contre le gaspillage alimentaire.

Une vaisselle durable et non jetable est exigée à l'intérieur du restaurant et sur la terrasse.

Si une offre de vente à emporter est proposée, aucun emballage ou couvert en plastique ne sera proposé par l'occupant, l'utilisation d'emballages et de couverts (gobelets, pailles, etc.) en carton ou autres matériaux recyclables étant à privilégier

5. Personnel

L'occupant fera son affaire de l'embauche du personnel, conformément aux prescriptions du Code du travail. Il reste seul responsable de la bonne tenue et de la discipline de son personnel.

En cas de résiliation de la présente convention ou de non renouvellement de celle-ci au terme de son expiration, l'EPCC musée Soulages n'aura aucune obligation d'engager le personnel de l'occupant.

L'entrée de l'occupant et de son personnel dans l'établissement se fera conformément aux règles de sécurité imposées par le musée. Cet espace étant sous alarme, il appartiendra à

l'occupant de mettre sous alarme. En cas d'oubli, les frais relatifs à l'intervention de la société de gardiennage seront à sa charge.

Le personnel doit être formé sur la sécurité et le maniement des extincteurs.

6. Participation à l'action et à la promotion du Musée

L'occupant s'engage à participer étroitement, en termes d'information mise à disposition des clients, ou tout autre moyen, à la promotion de la programmation du Musée.

Le musée se réserve la possibilité d'accéder à l'espace de restauration pour l'organisation de soirées privées et lors des vernissages. Les modalités seront fixées avec l'exploitant et annexées à la présente convention.

7. Obligation de correction et de conduite

L'occupant accepte d'observer un devoir de réserve dans son activité.

8. Utilisation des locaux

L'occupant devra user des lieux en bon administrateur, y exercer l'activité ci-dessus précisée à l'exclusion de toute autre et respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité, de façon que l'EPCC musée Soulages ne puisse en aucune manière être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions de l'administration, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre l'EPCC musée Soulages, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

Il se conformera à toutes les règles de sécurité édictées pour le musée ainsi qu'à toutes les contraintes inhérentes aux circulations nécessaires pour accéder aux issues de secours, et aux contraintes résultant des cheminements « extérieur vers intérieur » et « intérieur vers extérieur ».

9. Travaux

L'occupant devra faire approuver au préalable par l'EPCC musée Soulages tous travaux et aménagements qu'il désire effectuer.

De même, ces travaux devront recevoir l'accord de l'EPCC musée Soulages avant leur réception. L'état des lieux initial sera alors amendé.

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

L'EPCC musée Soulages se réserve le droit de faire remettre les lieux en l'état primitif aux frais et risques de l'occupant, lorsque les travaux n'auront pas été approuvés par lui ou lorsqu'à leur réception, ils ne correspondront pas au projet initial autorisé.

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

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

10. Contributions – impôts

L'occupant acquittera sans aucun recours possible contre l'EPCC musée Soulages, les impôts et taxes de toute nature, afférents à l'exploitation de l'établissement.

Il satisfera à toutes les charges et conditions édictées dans le document d'urbanisme réglementant le secteur où est identifié le local mis à disposition et dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Il contractera directement à ses frais, risques et périls, tous abonnements et contrats concernant l'eau, le téléphone, etc. dont il paiera régulièrement les factures.

Il remboursera chaque année à l'EPCC musée Soulages, à compter de l'entrée en jouissance, en sus de la redevance d'occupation et lors de l'émission des rôles, tous les impôts et taxes, présents ou futurs, normalement à la charge de cette dernière, et toutes autres taxes annexes qui grèvent et pourront grever le local mis à disposition, à l'exception de la Taxe foncière dont il sera exonéré.

11. Obligations d'intérêt général

- **Respect des règles concernant le bruit**

L'occupant devra prendre toutes les garanties nécessaires pour que le bruit émanant de ses locaux ne soit pas gênant pour le musée.

L'occupant ne pourra pas faire l'usage de matériel de sonorisation, sauf autorisation préalable du musée.

- **Maintien de la propreté**

L'exploitant devra tenir constamment le lieu en parfait état de propreté et d'hygiène, particulièrement au regard des normes de salubrité définies par les textes réglementaires en vigueur et des remarques et injonctions qui pourraient lui être adressées par les services de contrôle.

L'espace de restauration intérieur et extérieur devra être nettoyé après chaque service. Le nettoyage du restaurant, de ses abords directs et de sa terrasse est à la charge de l'occupant. Il comprend :

- Le ramassage des déchets, lavage, enlèvement des graisses et des tâches,
- Vitrerie intérieure et extérieure,
- Entretien des tables, chaises tout au long de la journée.
- Entretien de l'office, de l'arrière bar et de la réserve (sols, murs, matériels et mobiliers) selon les règles d'hygiène en vigueur.

L'EPCC musée Soulages met à disposition de l'occupant un conteneur pour déchets ménagers et un conteneur jaune. Aucun déchet ou contenant à déchets ne pourra être entreposé dans les espaces publics du musée durant les horaires d'ouverture.

L'occupant procédera à l'évacuation de ses déchets directement dans les conteneurs mis à sa disposition et selon les horaires définis pour le ramassage. Les conteneurs doivent être remplis avec des sacs fermés. De même, les cartons seront pliés afin de ne pas dépasser des conteneurs dont les couvercles devront pouvoir être complètement rabattus.

12. Garantie de l'exploitation

- Horaires d'ouverture

Les heures d'exploitation sont adaptées aux heures d'ouverture du musée et seront proposées par l'occupant eu égard à sa politique commerciale, besoins convergents des usagers, de la clientèle et de la programmation du musée notamment pour les soirées événementielles (nuit des musées, vernissage d'exposition, conférences, soirées privées...)

A titre informatif, le musée ouvert de 10h à 18h du mardi au dimanche, de septembre à juin, y compris les jours fériés sauf le 1er janvier, 1er mai, 1er novembre et 25 décembre.

Les fermetures exceptionnelles devront être signalées à l'EPCC musée Soulages dans un délai raisonnable (deux semaines au minimum) et requérir l'agrément préalable de ce dernier, avant toute mise en œuvre.

Dans l'hypothèse où le Musée serait amené à fermer en totalité ou partiellement, qu'elle qu'en soit la raison, en cas de force majeure ou toute autre nécessaire pour le bon fonctionnement du site, la décision de poursuivre l'activité du restaurant est laissée à la libre appréciation de l'occupant.

- Publicité des prix et des tarifs

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

- Livraison et stationnement

Un accès au quai de déchargement pourra être donné pour les livraisons de fournitures relatives à l'exploitation selon des modalités à définir. L'occupant ou ses personnels seront présents lors des livraisons. Le musée n'assurera aucune réception de marchandises qui ne lui soient pas destinées.

Le musée Soulages ne dispose pas de place de stationnement, les véhicules de l'occupant et de son personnel pourront être stationnés dans le parking public situé à proximité, le musée ne prenant pas en charge les frais de stationnement.

ARTICLE 5 : Conditions financières

- La redevance

L'occupant s'engage à respecter les caractéristiques de la proposition qu'il aura remise et à régler la redevance d'occupation du domaine public.

Le montant de la redevance d'occupation doit obligatoirement tenir compte des avantages de toutes natures procurés au titulaire de l'occupation. L'autorisation d'exploitation est consentie moyennant le paiement d'une redevance composée d'une part fixe de 1 500 € H.T. par mois et d'une part variable pour un chiffre d'affaires mensuels HT au-delà de 50 000 € correspondant à 3 % du chiffre d'affaires réalisés au-delà du seuil. Le paiement de la part fixe sera effectué mensuellement avant le 5 du mois, à terme échu. La régularisation de la part variable s'effectuera en fin de trimestre et de la convention soit au 31 décembre 2026 et 31 mars 2027. Si la convention débute en cours de mois, la redevance sera proratisée. Pour cela, elle sera basée sur le compte d'exploitation de la période d'exercice qui sera transmis en temps voulu. Le compte d'exploitation relatara la totalité des mouvements complexes afférents à l'activité objet des présentes. L'occupant sera tenu de communiquer ce compte à l'EPCC musée Soulagès à toute réquisition de celui-ci.

- La participation aux charges

Compte tenu de la configuration des lieux, certaines charges telles que la maintenance de certains équipements communs, les fluides, l'entretien d'espaces communs seront refacturées selon les règles suivantes :

Nature des charges	Règle de calculs	Estimations en TTC pour un semestre basé sur 2025
Maintenance du groupe froid / chaufferie / CTA	12 % (prorata en fonction de la surface)	730 €
Maintenance des portes, dispositifs contrôle d'accès	12 % (prorata en fonction de la surface)	60 €
Maintenance monte-charge	12 % (prorata en fonction de la surface)	220 €
Maintenance télésurveillance	12 % (proratisé en fonction de la surface)	270 €
Maintenance détection intrusion	12 % (proratisé en fonction de la surface)	320 €
Vérification réglementaire des installations électriques, ascenseurs, monte charge	12 % (proratisé en fonction de la surface)	100 €
Maintenance système de sécurité incendie	12 % (proratisé en fonction de la surface)	600 €
Eau Toilettes communs	50/50	200 €
Electricité	En fonction du sous-compteur	10 000 €
Gaz	En fonction du sous-compteur	5 200 €
Taxe Ordure Ménagère	(1 an : 1339 €)	670 €

ARTICLE6 : Responsabilités - Assurances

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

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

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

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

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

L'occupant devra produire, 7 jours avant la date de prise d'occupation des locaux, à la collectivité, une attestation de sa compagnie d'assurance sanctionnant ces dispositions.

L'occupant devra signaler immédiatement à l'EPCC musée Soulages tout sinistre dans un délai de 48h.

Article 7 : Fin de la convention

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

Au terme normal de la convention, l'occupant devra avoir évacué les lieux et les laisser en bon état. Un état des lieux sera dressé. Les matériels et mobiliers mis en place par l'occupant devront être retirés à ses frais. L'EPCC musée Soulages pourra demander à l'exploitant de faire réaliser tout entretien ou maintenance nécessaire avant la fin du contrat.

- Résiliation de la convention

- Du fait de l'occupant

La résiliation ne pourra être prononcée que si elle est justifiée par des circonstances graves ou exceptionnelles de nature à bouleverser les conditions matérielles ou économiques des activités autorisées. Dans tous les cas, la demande devra être présentée au moins 1 mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'EPCC musée Soulages assortie de toutes justifications utiles.

- Pour inobservation de la convention

En cas d'inobservation caractérisée de la présente convention, de gestion défectueuse, de mauvaise tenue générale de l'établissement après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, non suivie d'effets

dans le délai d'un mois à dater de la réception de celle-ci, l'EPCC musée Soulages peut résilier la convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant le respect d'un préavis d'un mois.

En cas de résiliation prononcée en application du présent paragraphe, aucune indemnisation ne sera versée à l'occupant.

Article 8 : Litiges

En cas de différend, la voie amiable sera privilégiée par les parties. Si le désaccord persiste, le Tribunal administratif de la juridiction compétente sera saisi pour trancher les litiges.

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

Fait en double exemplaires à Rodez, le

L'occupant

Nicole BELLOUBET, Présidente
EPCC musée Soulages