

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 10 février 2014**  
~~~~~

**CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC
MAISON DU GRAND SITE - BRASSERIE DU TERROIR.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 10 février 2014 à 18h00 à la Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Etaient présents ou
représentés :

M. Philippe SALASC, M. Jean-Pierre VANRUYSKENSVELDE, M. Michel SAINTPIERRE, M. Maurice DEJEAN, M. Jean-Marcel JOVER, Mme Sylvie CONTRERAS, Mme Anne-Marie DEJEAN, Mme Maguelonne SUQUET, M. René GOMEZ, M. Robert POUJOL, Mme Marie-Claude BEDES, M. Gérard CABELLO, M. Jean-Pierre DURET, M. Claude CARCELLER, M. Bernard JEREZ, M. Louis VILLARET, M. André YVANEZ, M. Jacques DONNADIEU, Mme Martine BONNET, M. Bernard DOUYSET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Franck DELPLACE, M. Michel COUSTOL, M. Robert SIEGEL, M. Jean-François RUIZ, Mme Agnès CONSTANT, Mme Fabienne GALVEZ, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jacky GALABRUN, M. Eric PALOC, Madame Monique GIBERT, Monsieur Christian DOUCE, Mme Catherine JOSIEN, M. Jean Pierre VANLUGGENE, Madame Danielle MORALES, M. Sébastien LAINE -Mme Nicole MORERE suppléant de M. Jérôme CASSEVILLE, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND, Madame Claire DE CHASSEY suppléant de M. David CABLAT

Procurations :

M. Jean-Claude MARC à M. Jacques DONNADIEU

Excusés :

M. Eric CORBEAU

Absents :

M. Georges PIERRUGUES, M. Christian LASSALVY, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Frédéric GREZES, M. Pascal DELIEUZE, Mme Florence QUINONERO

Quorum : 25	Présents : 39	Votants : 40	Pour 40 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-I

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L5211-2 et L 2122-21 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L2122-1 et suivants et L2125-1 et suivants ;

Vu que la maison du Grand Site est ouverte d'avril à novembre depuis 2009 et constitue le point d'accueil principal en Vallée de l'Hérault,

Vu qu'elle est la porte d'entrée sur le territoire de la communauté de communes et se situe à proximité immédiate du site du pont du Diable qui voit passer chaque année 250.000 personnes et plus de 55 000 véhicules sur le parking de la maison du Grand Site,

Vu que la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et l'Office de Tourisme Intercommunal Saint Guilhem le Désert - Vallée de l'Hérault ont lancé un appel à candidature en vue de conclure une convention d'occupation temporaire privative du domaine public non constitutive de droits réels destinée à exploiter et gérer « la Brasserie du terroir » ; la précédente étant arrivée à son terme,

Vu que cette dernière sera conclue conformément aux principes de la domanialité publique, à savoir notamment de manière temporaire, révocable, précaire et dans le respect de l'affection des lieux,

Vu qu'elle est expressément exclue du champ d'application des dispositions régissant les baux commerciaux,

Considérant qu'elle donnera lieu au paiement d'une redevance constituée d'une part fixe d'un montant de 700€ par mois sur sept mois (période d'ouverture de la maison du Grand Site), et d'une part variable déterminée de la façon suivante :

- Soit 8% d'un chiffre d'affaire inférieur à 150 000€ HT ;
- Soit 7% du chiffre d'affaire à partir de 150 000€ HT.

Considérant que suite à la réception des candidatures et à leur examen, la candidature de Messieurs Clotaire GAILLARD et Yach DARCISSAC, associés, a retenu l'attention de la Commission Tourisme-Culture-Loisirs,

Le Conseil communautaire de la communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,
Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'approuver les termes de la convention d'occupation du domaine public ci-annexée ;
- de retenir la candidature de Messieurs Clotaire GAILLARD et Yaech DARCISSAC, associés, pour la signature de ladite convention en vue de l'exploitation et de la gestion de la Brasserie du Terroir pour une durée de deux ans ;
- d'autoriser le président à signer ladite convention ainsi que toutes les pièces afférentes.

Transmission au Représentant de l'Etat

N° 921 le 11/02/2014

Publication le 11/02/2014

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20140210-lmcl65718-DE-I-I

Le Président de la communauté de communes

Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes



**CONVENTION D'OCCUPATION DU
DOMAINE PUBLIC**
Maison du Grand Site de France
Restaurant La « Brasserie du terroir »

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **La Communauté de communes Vallée de l'Hérault**, sise 2 parc d'activités de Camalcé – 34 150 Gignac, représentée par son Président en exercice, Monsieur VILLARET Louis, dûment habilité par délibération n°..... du 10 février 2014, ci-après désignée « La Communauté »,

D'UNE PART,

- **L'Office de Tourisme Intercommunal Saint-Guilhem-le-Désert – Vallée de l'Hérault**, sis 3 Parc d'activités de Camalcé, 34 150 GIGNAC, représenté par Monsieur Benoît PIQUART, en sa qualité de Directeur, ci-après désigné « l'OTI »,

D'AUTRE PART,

ET :

- représenté(e) parsa qualité.....
..... domicilié..... Ci-dessous désigné comme « l'Occupant »,

Préambule

La maison du Grand Site de France a été réalisée dans le cadre de l'opération Grand Site ; démarche proposée par l'Etat aux collectivités territoriales pour répondre aux difficultés que posent l'accueil des visiteurs et l'entretien des sites classés de grande notoriété soumis à une forte fréquentation. La maison du Grand Site, construite sous maîtrise d'ouvrage par la communauté de communes, a ouvert ses portes en 2009. Elle est depuis, le point d'accueil principal en Vallée de l'Hérault et est gérée par la l'Office de tourisme intercommunal. Elle est la porte d'entrée sur le territoire de la communauté de communes et se situe à proximité immédiate du site du pont du Diable qui voit passer chaque année 250.000 personnes et plus de 55 000 véhicules sur le parking de la maison du Grand Site.

La maison du Grand Site comprend, outre sa brasserie, un bureau de l'Office de Tourisme Intercommunal, une boutique culturelle, une boutique de produits du terroir associée à une vinaire.

Des animations sont organisées sur le site en saison et hors saison (concert, animations nature, visites guidées...), lequel permet également d'accéder à la baignade (surveillée en juillet et août).

Enfin, les navettes gratuites reliant Saint Guilhem le Désert, partent du site et transportent chaque année plus de 100.000 passagers.

C'est dans ce contexte que la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et l'Office de Tourisme Intercommunal Saint Guilhem le Désert - Vallée de l'Hérault proposent de conclure une **convention d'occupation temporaire privative du domaine public non constitutive de droits réels en vue d'exploiter et gérer « la Brasserie du terroir »**. Cette dernière est conclue conformément aux principes de la domanialité publique, à savoir notamment de manière temporaire, révocable et précaire, contre le paiement d'une redevance et dans le respect de l'affection des lieux.

Elle est expressément exclue du champ d'application des dispositions régissant les baux commerciaux.

Ceci préalablement exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 – Etendue et caractéristiques des lieux occupés

L'occupant est autorisé à occuper de manière privative les lieux ci-dessous identifiés selon les principes de la domanialité publique :

**Brasserie du Terroir
Maison du Grand Site,
Lieu-dit les Paledasses,
34150 ANIANE**

Lesdits lieux disposent d'une surface de 150m², composés de (Cf. plan annexé) :

- 75m² de salle,
- 13m² de comptoir,
- 51m² de cuisine,
- 5 m² de vestiaire,
- 6 m² de local déchets.

Lesdits lieux sont équipés comme suit :

- cuisine et comptoir équipés (l'exploitant aura à sa charge l'ensemble des ustensiles et petits équipements de cuisine, la vaisselle, le linge de table ...)
- comptoir de brasserie équipé (un plan de travail avec évier, des étagères et rangements muraux, un rideau métallique)
- mobilier de salle et d'extérieur : tables intérieures, tables, chaises, fauteuils, porte manteaux et vestiaire double (détail en annexe 2).

Article 2 – Conditions générales d'occupation

L'occupant s'engage de manière générale:

- dans une restauration de qualité mettant en avant la gastronomie du territoire de la Vallée de l'Hérault.

- A associer, dans la mesure du possible, les partenaires de la **Communauté et de l'OTI** dans la recherche de fournisseurs : la liste des partenaires est notamment disponible sur www.saintguilhem-valleeherault.fr
- A assurer un accueil professionnel et de qualité, convivial et propice à la rencontre, destiné aux différents publics présents sur le site, particulièrement le public familial et les groupes.
- A proposer une carte variée à des tarifs conformes aux différents publics, particulièrement familial, du Grand Site :
- A prendre en compte les questions de développement durable (tri, produits bio, circuits courts, économies d'énergie...) ;
- A respecter et/ou solliciter le renouvellement des labels qualités et notamment: Qualité Hérault, Qualité Sud de France, Tourisme et Handicap...
- A respecter une large plage horaire de la restauration ;
- A respecter la destination des lieux, soit la restauration, brasserie et la vente à emporter. **Toute autre activité est soumise à l'accord express de la Communauté et de l'OTI;**
- A respecter la réglementation en matière d'hygiène, de traçabilité et de risques alimentaires, la réglementation relative aux débits de boissons, et de manière générale la réglementation touchant à l'exercice de l'activité de restauration, brasserie et de vente à emporter. Il doit pouvoir fournir à tout moment les justificatifs afférents.
- A faciliter l'accès aux représentants de la Communauté et/ou de l'OTI pour qu'ils effectuent tout contrôle jugé nécessaire à l'exécution de la convention ;
- A respecter le règlement intérieur de la maison du Grand Site (ci-annexé). **La Communauté et l'OTI s'obligeant à informer l'occupant, dans des délais raisonnables, des modifications intervenues sur ce dernier.**
- A respecter les clauses particulières du cahier des charges.

Article 3 - Les plats et produits proposés

L'occupant proposera une carte prenant en compte au minimum les éléments suivants :

- o Utilisation de produits locaux ;
- o Production des plats sur place;
- o **Utilisation la plus large possible de produits respectueux d'un développement durable ;**
- o Une carte des vins en adéquation avec la politique partenariale de la Communauté et de l'OTI;
- o Un menu quotidien, des plats à la carte (fournir des menus types et la carte) et une assiette de terroir (préciser la composition) ;
- o Menus spéciaux pour l'évènementiel et l'accueil de groupes (proposer des exemples) ;
- o Petite restauration à emporter (fournir une liste) ;
- o **Proposition d'un service de bar ;**

Article 4 - Animation des lieux - Promotion

L'occupant soumettra pour accord à la Communauté et à l'OTI avant chaque début de saison un programme annuel d'animation de la brasserie visant à dynamiser l'espace. Ce programme devra être adapté à la capacité d'accueil du lieu et en adéquation avec la programmation générales de la Communauté et de l'OTI. A cet effet, les parties peuvent se concerter librement.

L'occupant met également en place un plan de communication préalablement accepté par la Communauté et l'OTI. Ce plan de communication comprend au minimum les éléments suivants :

- Plan média
- Editions
- Mailing (préciser les cibles)
- Internet, réseaux sociaux...

Une attention particulière sera portée sur la promotion auprès du public groupe et des entreprises.

Article 5 – Caractère personnel de la convention

L'occupant s'engage à occuper lui-même et sans discontinuité les lieux mis à sa disposition. Tout contrat, convention, ou accord de quelque nature qu'il soit visant à mettre à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, la dépendance objet de la convention, est rigoureusement interdite.

Toute modification de la forme ou de l'objet de la Société occupante, de la composition des organes de direction, de la répartition du capital social devra être portée, par écrit, à la connaissance de la Communauté et de l'OTI, dans les quinze jours calendaires de la date de survenance d'une telle modification.

Article 6 – Redevance et charges

La redevance d'occupation du domaine public est constituée d'une part fixe et d'une part variable qui est fonction du chiffre d'affaire. Cette redevance est exigible pour les 7 mois d'ouverture de la maison du Grand Site, soit d'avril à octobre.

L'occupant s'engage à régler mensuellement à terme échu, et au plus tard le 5 du mois suivant, la part fixe de la redevance mensuelle dont le montant s'élève à 700 € TTC.

L'occupant s'engage annuellement, et au plus tard le 30 novembre de chaque année, la part variable dont le montant est déterminé de la manière suivante :

- Soit 8% du chiffre d'affaire inférieur jusqu'à 150 000€ HT ;
- Soit 7% du chiffre d'affaire au-delà de 150 000€ HT.

La part fixe de la redevance sera révisée annuellement de plein droit en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction ; la comparaison intervenant entre le dernier indice publié au jour de la révision et l'indice correspondant de l'année précédente.

En sus de la redevance, l'occupant remboursera, sur justificatifs, le montant des charges, prestations et taxes afférentes à l'immeuble (entretien et propreté des parties communes du bâtiment, électricité, eau potable, assainissement, collecte des déchets, surveillance, gardiennage) au prorata de la surface occupée dans la maison du Grand Site.

Les charges seront calculées proportionnellement à la surface mise à disposition, soit pour la « Brasserie du Terroir » : 150m²/530m², soit 28%.

Le paiement des charges interviendra par provision en même temps que le troisième règlement de la redevance avec une régularisation faite au 30 novembre de chaque année. Pour la première année, la provision est fixée à 2000€.

En cas de retard dans le règlement des sommes dues, les intérêts sont dus de plein droit dès la date d'exigibilité de la somme à concurrence du taux légal en vigueur sous réserve de tous autres droits et recours.

Article 7 - Etat des lieux

Les lieux ainsi que le matériel sont remis à l'Occupant en l'état.

Des états des lieux contradictoires seront dressés tant avant l'entrée en jouissance de l'occupant qu'avant sa sortie des lieux.

L'occupant devra laisser tous les locaux occupés en bon état d'entretien et de réparation, la Communauté et l'OTI se réservant le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial (*déterminé par constat contradictoire lors de l'entrée en jouissance*), avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupant ou une indemnité pécuniaire à la charge de l'occupant, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

Lors de la restitution des lieux, à l'issue de la convention, pour quelque motif que ce soit, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, les aménagements, modifications et travaux de toute nature faits dans les locaux ainsi que les immeubles par destination seront acquis à la Communauté.

Article 8 – Entretien – Réparations

L'occupant sera tenu d'exécuter toutes les réparations dites locatives, en ce compris, de convention expresse, à l'effet de conserver les lieux, le mobilier et l'équipement en bon état permanent d'entretien et d'usage, la Communauté et l'OTI n'ayant en charge que les grosses réparations relatives au clos et au couvert et à l'exclusion expresse de celles consécutives à un manquement de l'occupant à ses propres obligations.

En cas de retard de l'occupant à exécuter ses obligations, la Communauté et l'OTI pourront décider de les faire réaliser, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée en tout ou partie sans effet au-delà de deux mois, lesdites réparations étant réalisées aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant et sous réserve de tous autres droits et recours de la Communauté et de l'OTI.

L'occupant ne pourra prétendre à aucune réduction de redevance et /ou indemnité dans les cas de réparations, travaux d'intérêt public ou autres réalisés à l'initiative de la Communauté et de l'OTI s'ils durent moins de quarante jours sauf s'ils obligent l'occupant à cesser totalement son activité pour une durée supérieure à trois jours consécutifs. La Communauté et l'OTI s'engagent cependant à les exécuter avec diligence et en concertation avec l'occupant, sauf en cas d'urgence.

Article 9 - Travaux, aménagements et installations de l'occupant

L'occupant ne pourra procéder à aucun travaux, aménagements et installations, sans accord préalable et écrit de la Communauté et de l'OTI délivré sur la base de plans et devis descriptifs. Seules des interventions très légères, concernant uniquement la partie des espaces fermée au public et ne remettant pas en cause ni l'architecture, ni l'harmonie des mobiliers et de la décoration du bâtiment, pourront éventuellement être autorisées.

En cas d'accord de la Communauté et de l'OTI, tous travaux, aménagements et installations éventuels devront être réalisés dans le respect des réglementations en vigueur. Les chantiers devront être réalisés en période de fermeture de la maison du grand site, sauf urgence, avec l'accord exprès de la Communauté et l'OTI. L'occupant devra à ce titre souscrire toutes polices d'assurances nécessaires, vérifier que tous les intervenants possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises, justifier du tout à première demande écrite de la Communauté et/ou l'OTI.

Dans le délai de quinze jours à dater de la fin des travaux, il sera établi un nouvel état des lieux contradictoire par les représentants de la Communauté et de l'OTI, auquel sera joint une série de plans d'exécution.

L'occupant devra, en particulier, effectuer à ses frais exclusifs, tous aménagements et modificatifs requis par l'entrée en vigueur d'une réglementation postérieure à l'entrée en jouissance de l'espace, objet de la convention.

Article 10 - Caution

L'occupant devra remettre à la Communauté ou à l'OTI, au jour de la signature de la convention, un engagement de caution égal à 3000€. Cet engagement sera souscrit pour la durée de la convention. Dans le cas où il viendrait à être exécuté partiellement, il devrait être reconstitué dans les deux mois qui suivraient sous peine de résiliation pour faute de la convention.

Cette somme servira d'avance sur les frais de remplacement de matériel ou de mobilier dans le cas où les dommages qui leur seraient causés ne seraient pas couverts ou pas intégralement couverts par l'assurance de l'occupant.

A défaut de cet engagement bancaire, l'occupant pourra faire le choix de contracter une assurance tous risques pour l'exercice de son activité dans les lieux.

En cas de reconduction, l'occupant devra à nouveau pouvoir justifier d'un engagement de caution ou bien d'une assurance tous risques.

Article 11 – Impôts, taxes

L'occupant fera son affaire du règlement, à leur date d'exigibilité, de tous droits, impôts et taxes actuels et futurs à sa charge afférents à son activité. L'occupant acquitte directement, pendant toute la durée de la convention, les impôts et charges assimilés de toute nature, auxquels il peut ou pourra être assujéti du fait de l'occupation de la brasserie.

A cette fin, l'occupant s'engage à faire les démarches nécessaires auprès des services de l'administration fiscale afin que tous les avis d'imposition lui soient adressés directement.

Il doit pouvoir justifier d'une situation régulière à première demande de la Communauté ou de l'OTI.

Article 12 - Durée de la convention

Le contrat est conclu pour une durée initiale de 2 ans à compter du (entre le 1^{er} avril et le 1^{er} mai). La convention n'est pas renouvelable de manière tacite.

Six mois avant le terme du contrat, l'occupant devra faire savoir à la Communauté ou l'OTI, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa volonté de renouveler ou non la convention.

La Communauté et l'OTI se réservent toutefois la possibilité d'accepter ou non le renouvellement.

Article 13 - Période d'exploitation et horaires d'ouverture

L'occupant de la brasserie se conformera au règlement intérieur de la maison du Grand Site.

Article 14 - Portée du contrat

L'occupant s'engage à respecter le contenu des prestations définies dans la convention. Tout changement ou évolution des prestations définies ci-avant devra être discuté entre les parties. En cas de désaccord entre les parties sur ce point, et après l'échec d'une conciliation menée de bonne, la convention pourra être résiliée en application de l'article 17-3.

La convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant écrit et signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chaque partie.

Article 15- Contrôle de l'occupation

Afin de permettre à la Communauté et l'OTI d'analyser et de contrôler l'activité de l'occupant au titre de la convention, l'occupant s'engage à communiquer l'ensemble des documents suivants, dans les trois mois suivants la fin de chaque exercice comptable :

- **Compte-rendu annuel d'activité** : rapport d'activité annuel comportant notamment les **comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'activité de l'occupant, ainsi qu'une analyse de l'exploitation** ;
- **Compte rendu financier certifié par un expert comptable** : analyse des dépenses et des recettes, compte de résultats.

Des représentants de la Communauté et/ou de l'OTI peuvent également se rendre à tout moment et en présence de l'occupant sur place pour contrôler la qualité des prestations proposées par l'occupant et la bonne exploitation des espaces occupés.

Article 16 – Sanctions pécuniaires

Sans préjudice des autres droits et recours, toute infraction ci-après décrite peut entraîner une sanction pécuniaire dont le montant est évalué proportionnellement à l'importance de l'infraction. Sauf indication contraire, les sanctions pécuniaires pourront être appliquées sur simple constat de la Communauté et/ou de l'OTI, sans mise en demeure préalable sauf cas particulier.

Les sanctions pécuniaires liées à l'exécution de la convention sont les suivantes :

- Une sanction pécuniaire de 100 € par jour de retard en cas de non paiement des redevances prévues à l'article 6 dans les délais impartis.
- Une sanction pécuniaire de 100 € par jour de retard en cas de non production, production tardive ou incomplète des documents prévus à l'article 14, après mise en demeure de faire sous huit jours restée sans résultat. En cas de production incomplète, cette pénalité s'applique jusqu'à la production complète des documents.
- Une sanction pécuniaire de 200 € par infraction constatée, en cas de défaillance de l'occupant dans l'entretien courant des ouvrages prévu à l'article 8. Cette sanction pécuniaire est applicable après mise en demeure restée sans résultat après quinze jours.

S'il est reconnu, soit dans le cours de la gestion, soit postérieurement, que l'occupant a dissimulé une partie de ses recettes, il est passible, au titre de dommages et intérêts, envers la Communauté et l'OTI, d'une indemnité égale à la moitié du chiffre des recettes qu'il a dissimulé sans préjudice des sommes dont il est éventuellement débiteur au titre de la convention.

Article 17 - Résiliation

17-1 Pour motif d'intérêt général

La convention pourra être résiliée par la Communauté et l'OTI à tout moment pour un motif d'intérêt général.

La décision ne peut prendre effet qu'après un délai de deux mois à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'occupant.

Dans ce contexte, l'occupant pourra être fondé à demander une indemnité. Cette indemnité devra couvrir le préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée de l'occupant et sera calculée sur présentation des justificatifs nécessaires à son estimation. Elle sera négociée entre les parties.

17-2 Pour faute

Sous réserve de l'application des dispositions des articles 14 et 15 relatifs au contrôle de l'occupation et aux sanctions pécuniaires, en cas de manquement de l'occupant à l'une quelconque de ses obligations, la Communauté et l'OTI peuvent prononcer la résiliation de la convention d'occupation du domaine public.

La résiliation pour faute est précédée d'une mise en demeure, dûment motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'occupant et restée sans effet à l'expiration d'un délai d'un mois.

Dans ce contexte, l'occupant n'est pas fondé à demander une indemnité. La Communauté et l'OTI se réservent le droit de réclamer à l'occupant des dommages et intérêts du fait des conséquences de l'arrêt de l'activité sur le fonctionnement général de la maison du Grand Site.

17-3 De plein droit

La Communauté et l'OTI pourront prononcer la résiliation de la convention dans les cas justifiant l'impossibilité pour l'occupant de poursuivre normalement son activité et notamment en cas de perte par l'occupant des autorisations pouvant être légalement exigées pour exercer l'activité autorisée par la convention.

Dans ce contexte, l'occupant n'est pas fondé à demander une indemnité.

17-4 A l'initiative de l'occupant

La convention peut être résiliée sur demande de l'occupant suivant un préavis de six mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non respect de ce délai, la Communauté et l'OTI se réservent le droit de réclamer à l'occupant des dommages et intérêts du fait des conséquences de l'arrêt de l'activité sur le fonctionnement général de la maison du Grand Site.

Dans ce contexte, l'occupant n'est pas fondé à demander une indemnité.

Article 18 - Prévention des dommages

L'occupant s'engage à porter immédiatement à la connaissance de la Communauté et de l'OTI tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de préjudicier au domaine public et/ou aux droits de la Communauté et/ou de l'OTI.

La Communauté et l'OTI s'engagent à prendre toute mesure utile pour faire cesser les troubles de jouissance causés à l'occupant ou les dommages causés au domaine public qui fait l'objet de la convention, dans la mesure où il en sera informé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 19 - Assurances

La Communauté et l'OTI assumeront la charge financière de la surveillance générale de la maison du Grand Site. Toutefois, cela n'engage pas leur responsabilité dans tous les cas d'effraction, de déprédation, de vol ou autre fait quelconque, de perte ou de dommage survenant aux personnes et/ou biens (voir l'article 1.5. du règlement intérieur).

L'occupant souscrira toutes polices d'assurances nécessaires avant son entrée dans les locaux, notamment pour tous biens mobiliers, risques locatifs et de voisinage...

Il doit pouvoir justifier du tout ainsi que du paiement des primes à échéance régulière sur simple demande de la Communauté ou de l'OTI.

Les polices d'assurances devront stipuler que les compagnies ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard dans le paiement des primes qu'un mois après notification à la Communauté ou à l'OTI de ce défaut de paiement ; la Communauté ou l'OTI ayant la faculté de se substituer à l'occupant sans préjudice de tout recours contre ce dernier. Le défaut d'acquittement des cotisations à ses assureurs pourra constituer un motif de résiliation pour faute de la convention.

Article 20 - Droit applicable

La convention est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public. En conséquence, l'occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale, sur les baux commerciaux ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux à l'occupant et/ou quelque autre droit.

Article 21 - Règlement des litiges

Toutes difficultés, à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la convention qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises au tribunal administratif de Montpellier.

Article 22 – Annexes

-Annexe 1 : Plan d'organisation de la Brasserie

-Annexe 2 : Inventaire des biens mobiliers mis à disposition

Pour la Communauté

Le Président de la Communauté de
Communes Vallée de L'Hérault

Louis VILLARET

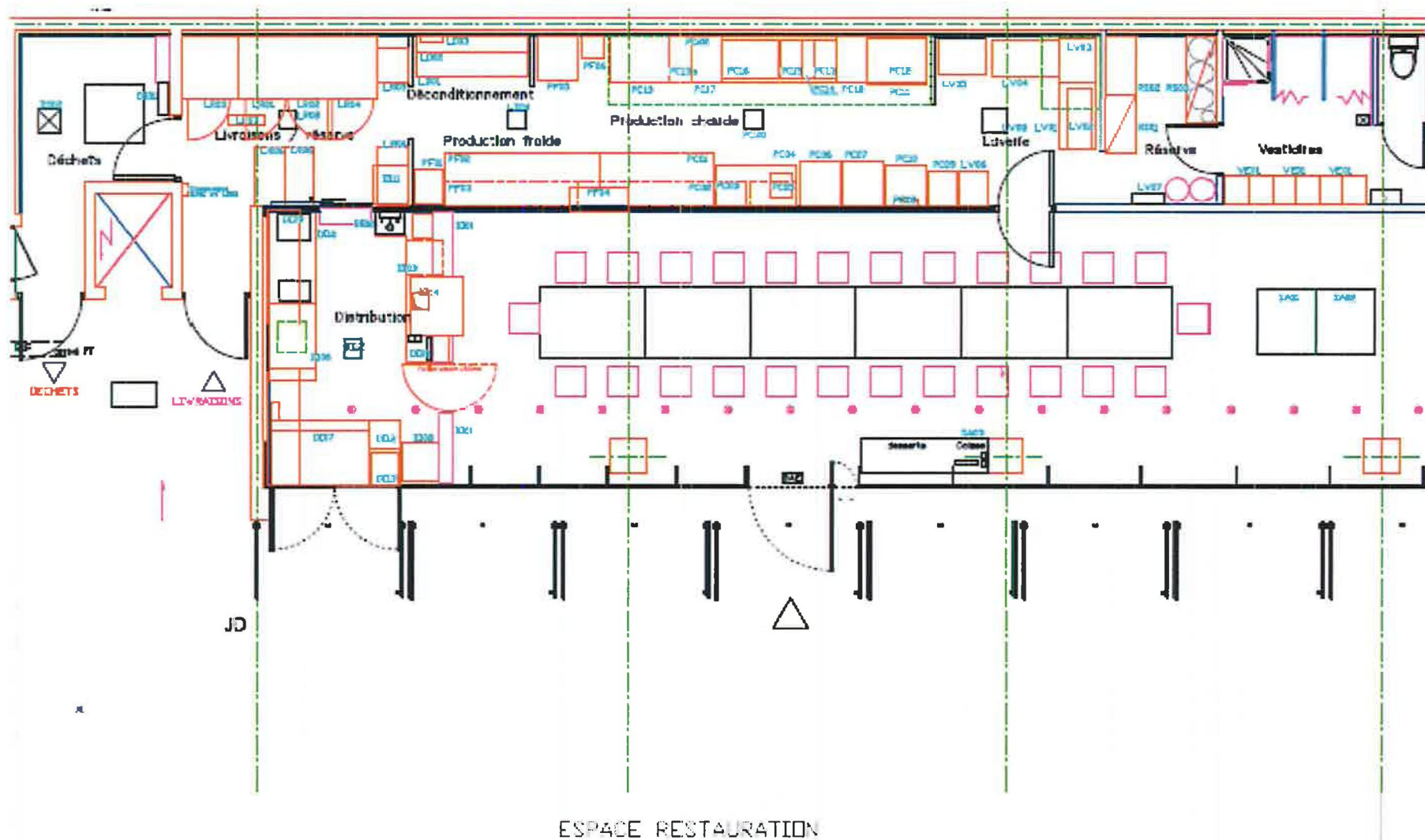
Pour l'OTI

Le Directeur de l'Office de Tourisme
Intercommunal Saint-Guilhem-le-Désert –
Vallée de l'Hérault

Benoît PIQUART

Pour l'Occupant

Annexe I : Organisation de la brasserie



REGLEMENT INTERIEUR

Maison du grand site – pont du Diable

Préambule :

La maison du grand site est un bâtiment public intercommunal d'environ 530m² de surface utile. Elle est aménagée tel un seul et même plateau de déambulation tout en longueur sur 4,68 m de large et environ 70 m de long, permettant aux visiteurs de traverser les différents espaces fonctionnels de la maison du site.

Les espaces privatifs sont situés à l'arrière du bâtiment sur 2,90 m de profondeur, et représentent près de 30% de la surface utile du bâtiment.

Ledit règlement intérieur régit le fonctionnement du bâtiment et les relations entre les différents usagers de la Maison du Grand Site :

- l'EPIC (Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial) Office de Tourisme Intercommunal,
- le restaurateur, gérant de la « Brasserie du Terroir »
- les viticulteurs et coopérateurs usagers de l'espace vinothèque dans le cadre d'animations de dégustation de vins locaux.

Article 1 : Période et horaires d'ouverture annuels de la Maison du Grand Site

Les horaires et périodes d'ouverture doivent être respectés avec précision pour une bonne qualité d'accueil.

1.1. Les périodes annuelles d'ouverture :

La maison du grand site ouvrira ses portes en continu tous les jours, des vacances de Pâques aux vacances de Toussaint. L'ensemble des occupants de la maison du site a l'obligation d'assurer l'ouverture de son espace respectif durant cette période.

La maison du grand site sera fermée durant la période hivernale dès la fin des vacances de la Toussaint jusqu'au premier jour des vacances de Pâques selon le calendrier annuel national des vacances scolaires.

D'autres périodes d'ouverture pourront éventuellement être organisées pendant les vacances scolaires.

Les horaires d'ouverture seront affichés sur site.

1.2. Les horaires d'ouverture :

En avril, mai, juin et septembre:

- l'Office de Tourisme ouvrira à 10h30 et fermera au plus tôt à 18h,
- le Mas des agriculteurs ouvrira à 11h et fermera au plus tôt à 18h (fermé le lundi)
- la Brasserie du Terroir ouvrira au plus tard à 10h30 et fermera en semaine au plus tôt à 18h(hors vacances scolaires) et le week-end au plus tôt à 21h,

En octobre et novembre:

- l'Office de Tourisme ouvrira à 10h30 et fermera au plus tôt à 17h30,
- le Mas des agriculteurs ouvrira à 11h et fermera au plus tôt à 18h (fermé le lundi)
- la Brasserie du Terroir ouvrira au plus tard à 10h30 et fermera en semaine au plus tôt à 17h30 (hors vacances scolaires) et le week-end au plus tôt à 21h,

En juillet et août :

- l'Office de Tourisme ouvrira à 10h00 et fermera au plus tôt à 19h30,
- le Mas des agriculteurs ouvrira à 10h et fermera au plus tôt à 19h30,
- la Brasserie du Terroir ouvrira au plus tard à 10h et fermera au plus tôt à 21h30,

1.3. Le calendrier :

Il sera établi annuellement par l'EPIC.

1.4. Ouverture et fermeture des volets

Les agents de gestion et entretien du site du pont du Diable seront en charge de l'ouverture des volets tous les matins dès 9h30 pour la partie Office du Tourisme et de la fermeture.

La Brasserie se chargera de sa partie

1.5. Système de fermeture et de mise en protection des espaces privatifs et des mobiliers d'exposition de produits et marchandises

Seuls ces espaces privatifs peuvent être fermés grâce à un système de rideau métallique. Il relève de la responsabilité de l'occupant de chaque espace de fermer son espace privatif en dehors des heures d'ouvertures et d'entretenir et maintenir en état de bon fonctionnement ces équipements de fermeture. Certains espaces sont également pourvus de mobiliers équipés d'un système de fermeture et de protection à manipuler par l'occupant des espaces concernés.

Article 2 : Fonctionnement de la maison du grand site et charges afférentes : Énergies, eaux, déchets, téléphone, nettoyage, gardiennage
--

2.1. Répartition des charges :

Les charges seront calculées proportionnellement à la surface mise à disposition, soit

- pour le « Mas des Agriculteurs » : 90m²/530m², soit 17%,
- pour la « Brasserie du Terroir » : 150m²/530m², soit 28%,
- pour l'Office de Tourisme : 290 m²/530m², soit 55%,

2.2. Energies :

- L'électricité des communs :

Les parties collectives de la maison du grand site sont branchées sur un compteur électrique commun. Les consommations correspondent à l'éclairage commun intérieur et extérieur, à l'électricité des communs (partie sanitaire, à la partie espace d'interprétation, prises aux sols), au système de refroidissement et de réchauffement, à la ventilation.

- Les compteurs électriques privatifs :

Il relèvera de la responsabilité de chaque occupant de créer son propre contrat auprès des fournisseurs d'électricité.

- Gestion du système de refroidissement, de réchauffement et de ventilation

L'EPIC assurera la programmation, l'entretien et la gestion du système. En cas de problème, toutes les demandes devront être faites à l'EPIC. En aucun cas, des réglages ne peuvent être réalisés directement par les occupants de la maison du grand site.

- L'accès au local technique est interdit aux personnes non habilitées

2.3. Eaux / assainissement :

L'eau des communs correspond à celles des sanitaires. Chaque occupant devra procéder à l'ouverture de son compteur d'eau auprès de la mairie d'Aniane.

L'ensemble des eaux usées du bâtiment est prise en charge par la station d'épuration située en bas du parking.

Tous les occupants doivent ne déverser dans le réseau d'eaux usées que les eaux vannes (toilettes) et eaux ménagères (lessive, vaisselle). Le rejet de produits sanitaires non biologiques est interdit. Toute intervention de débouchage des canalisations dont l'obstruction a été entraînée par des déchets non compatibles avec le règlement pourra faire l'objet d'une demande de paiement par l'EPIC aux occupants responsables.

Il relève de la responsabilité de l'occupant de la Brasserie du Terroir de faire procéder, lorsque cela est nécessaire, à la vidange du bac à graisse spécifique à l'espace.

2.4. Collecte des déchets

- Aire de stockage des conteneurs à déchet finaux et à fermentescibles :

La collecte des déchets finaux et fermentescibles est assurée par les services de la Communauté de communes environ 3 fois par semaines : les lundis, mercredis et vendredis. Le service de collecte ramassera les déchets au niveau de l'aire de stockage des déchets située au bas du parking.

Il relèvera de la responsabilité de chaque occupant de procéder au transport de ses conteneurs à déchets respectifs jusqu'à l'aire de stockage des déchets.

- Tri sélectif

L'EPIC est engagé dans une démarche active de tri des déchets. Dans ce but, deux colonnes de tri enterrées (emballages et verre) ont été installées au bas du parking à proximité de l'aire de stockage des déchets.

Il relèvera de la responsabilité de chaque occupant de procéder au tri de ces déchets et de les porter dans ces colonnes.

- Aucun dépôt de matériel, marchandises ou objets quelconques ne pourra être établi en dehors des locaux. L'occupant fera procéder à l'enlèvement de tous déchets, détritiques et objets quelconques qui ne seraient pas réalisés par les agents de gestion et entretien du site.

2.5. Téléphonie et informatique

Chaque espace est doté d'un réseau indépendant de type ethernet, de catégorie 6 et équipé de prises RJ45. Ces réseaux peuvent être indifféremment utilisés pour les besoins en informatique ou en téléphonie.

La concentration de chacun de ces réseaux s'effectue dans trois baies de brassage indépendantes et identifiées, installées dans le local à archives de l'OTI. Les arrivées France Telecom sont également installées au sein de chacune de ces baies.

Chaque occupant est responsable de l'installation et de la gestion des équipements informatiques et téléphoniques qu'il jugera nécessaire d'installer dans la baie de brassage correspondante à son espace.

Il relèvera de la responsabilité de chaque occupant de faire procéder à l'ouverture de sa ligne téléphonique.

2.6. Nettoyage, propreté et entretien

Une entreprise de nettoyage sera mandatée par l'EPIC pour assurer l'entretien et maintenir la propreté des espaces communs du bâtiment. En période de haute saison, le nettoyage des communs sera réalisé trois fois par semaine et le nettoyage des toilettes au moins trois fois par jour.

Les espaces privatifs seront entretenus par leurs occupants.

En période de moyenne saison la propreté du bâtiment la fréquence de passage sera réduite et adaptée selon les besoins.

2.7. Gardiennage, vidéosurveillance

Le site du pont du Diable (parking et maison du site) bénéficiera de la présence et de la surveillance d'un gardien et est équipé d'un système de vidéosurveillance externe.

2.8. Charges foncières

L'EPIC assume le paiement de l'ensemble des taxes foncières inhérentes au bâtiment.

2.9. Gestion des espaces extérieurs

L'EPIC assure par ailleurs la gestion des espaces extérieurs : gestion du parking, entretien des espaces verts, maintien de la propreté du site, surveillance de la baignade, gestion du système d'assainissement, éclairage du site, gardiennage, entretien général et maintenance.

Article 3 - Affichage

La signalétique et l'affichage doivent être homogènes et cohérents pour une bonne qualité d'accueil.

Les menus de la Brasserie du terroir, la présentation des articles, les prix, etc. devront respecter la charte graphique de la Maison du site (correspondant aux chartes marketing et signalétique jointes en annexe). L'écriture sur ardoise est autorisée (craie blanche sur ardoise noire, feutre noir sur ardoise blanche).

Tout affichage ou publicité quelconque autre que ceux se rapportant à l'activité de l'occupant exercée dans les lieux est interdit.

Tout affichage ou publicité devront être autorisées préalablement par écrit par l'EPIC et conforme à toutes réglementations applicables.

Tout affichage ou dépôt de tract est interdit dans la maison du grand site, excepté les descriptifs des produits commercialisés.

Article 4 - Fonctionnement et usage des sanitaires

Les sanitaires positionnés au centre de la maison du grand site sont à la disposition de l'ensemble des visiteurs du site et de l'ensemble des usagers de la maison du grand site.

Les toilettes positionnées entre le Mas des Agriculteurs et la Brasserie du Terroir sont également ouverts à tous, mais ne seront pas repérés par une signalétique pour le public. Il sera confié à la discrétion des différents occupants de la maison du grand site d'en indiquer la présence.

Les toilettes situées à l'extrémité de la maison côté accueil sont réservés au personnel de l'office de tourisme. Les sanitaires et vestiaires situés côté cuisine sont réservés au personnel du restaurant.

Article 5 - Respect des occupants de la Maison du site, partenariat et animations

L'ensemble des occupants de la maison du grand site doit s'engager à respecter leurs voisins et être vigilants à toute "pollution" olfactive, sonore, visuelle... qui pourrait entraîner une gêne pour le bon fonctionnement des espaces voisins.

L'espace collectif ouvert au public n'est pas cloisonné afin qu'il soit le lieu d'un véritable échange et partenariat.

L'office de tourisme se chargera de coordonner un programme d'animation et de coordonner des éditions liés au programme. Les usagers devront se conformer à la charte graphique de l'Office de Tourisme et du grand site pour toutes éditions complémentaires.

Article 6 - Garantir une bonne qualité d'accueil et la promotion des produits locaux

Les informations délivrées dans la maison du site à l'écrit ou par le personnel doivent être proposées en plusieurs langues, au minimum en anglais.

Par conséquent, les menus de la Brasserie du terroir devront être traduits en anglais.

Les messages d'accueil téléphonique doivent être homogénéisés entre les différents espaces de la maison du grand site comme suit :

"Nom de l'espace – Nom de l'interlocuteur – Bonjour"

Les réclamations devront être prises en compte par le biais de fiches de réclamation (modèles joints en annexe). Des fiches de suggestions et de remarques pourront également être renseignées à la demande des visiteurs (formulaire en annexe). L'ensemble de ces formulaires sera ensuite centralisé par l'Office de Tourisme qui se chargera de donner suite à ceux-ci.

Les objets perdus seront recueillis à l'Office de Tourisme.

Les produits présentés et vendus dans la maison du grand site sont, de préférence, des produits locaux (périmètre intercommunal, voire du Pays cœur d'Hérault) inscrits dans des démarches de qualité (label, charte, ...). Ils seront conformes au cahier des charges établis par l'Office de Tourisme.

Article 7 - Stationnement et Livraisons

6.1. Stationnement et fonctionnement du parking :

Le parking du bâtiment est le même que celui des visiteurs du site du pont du Diable. Les occupants bénéficieront d'un « pass » selon le nombre de leurs employés. Le parking sera payant toute l'année. Selon les modalités définies par délibération du comité de direction de l'EPIC.

6.2. Livraison

Les livraisons pourront être réalisées le matin avant 10h, par la voie secours passant devant la maison du site.

Durant le reste de la journée, en cas d'urgence, en particulier pour le restaurant, les livraisons pourront utiliser la voie navettes et être acheminées par l'arrière de la maison du site.