

Appel à candidatures pour occupation temporaire du domaine public : Point chaud snack du Domaine nordique de la Chavade (07330 Astet)



Présentation Générale

Situé à 2 km du col de la Chavade sur la N 102, le Domaine Nordique de la Chavade est le point de rendez-vous incontournable des fondeurs, randonneurs raquette, lugeurs, mushers et autres contemplatifs de la nature en hiver.

On y trouve un bâtiment d'accueil chaleureux inauguré en 2015 où se déploie un point de location de matériel, un bloc sanitaire, une salle hors sac de 200 m², un point chaud de 18 m² avec un bar et un garage.

Le site jouit d'une bonne notoriété, il est labélisé 4 Nordics du fait de la très grande variété des pistes et de la qualité du damage de celles-ci. Par ailleurs, il bénéficie d'une garantie neige avec une production de neige de culture permettant un minimum d'activité sur le cœur de station, un stade de biathlon tir à 10 m (laser et plomb), 2 pistes de luge, 1 piste de luge bouée, 9 circuits raquettes balisés, 50 km de ski de fond avec des zones ludiques d'apprentissage (forêt des Fadats), une piste piétonne, des circuits trottinette électrique et fat bike électrique, un anneau ski Joering.

Ces dix dernières années le nombre de jours moyens d'exploitation est de 75 jours par an sur neige de culture et neige naturelle. Ce sont entre 10000 et 15000 visiteurs par saison qui foulent la neige de la Chavade pour pratiquer une activité ou simplement profiter de la montagne en hiver.

Ardèche Espace Montagne coordonne un programme d'animation sur ses sites. Dans ce cadre, le domaine nordique accueillera cet hiver (sous réserve des mesures sanitaires en vigueur) un certain nombre d'événementiels sportifs ou famille tels que : le trail blanc de la montagne ardéchoise, la coupe du dauphiné ski nordique, la présence de Stéphane RABUSSEAU, sculpteur sur neige durant un weekend, des randonnées raquette accompagnées, des constructions d'igloo, des découvertes de la trottinette électrique et du vtt à assistance électrique, des randonnées en chien de traîneau, des initiations au biathlon avec l'ESF de la montagne Ardéchoise.

Le domaine se trouve au cœur d'une nature préservée au sein du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche. Ce dernier œuvre en vue de valoriser et de préserver les richesses naturelles et culturelles du territoire. Ardèche Espace Montagne est un acteur impliqué dans le développement du territoire. Le Département de l'Ardèche lui a confié la gestion de sites à fort enjeu départemental : le domaine nordique de la Chavade, la station de la Croix de Bauzon (distante de 12 km) le site neige vierge du Pal, le site du Gerbier de Jonc aux sources de la Loire et la ferme de Bourlatier.

Point chaud de la Chavade : Le point chaud est un local cuisine avec un bar attenant donnant directement sur la salle hors sac de 200 m², à ce jour l'équipement comprend un évier lavabo pro en inox et une hotte d'aspiration pro inox auxquels s'ajoutent une arrivée de gaz et des prises électriques .

Objet de l'appel à candidatures

L'appel à candidatures a pour objet la mise à disposition du point chaud de la Chavade, en vue de satisfaire le besoin de restauration rapide/vente à emporter au cours de la période allant de début décembre 2023 à fin mars 2024 (dates exactes à définir).

L'occupation consentie revêtira un caractère précaire et révocable et ne sera en aucun cas régie par la réglementation applicable aux baux commerciaux ni par une quelconque réglementation susceptible de conférer à l'occupant un droit de maintien dans les lieux ou de renouvellement tacite.

L'occupation sera formalisée par une convention d'occupation temporaire du domaine public.

Type de procédure et qualification

Appel à candidatures pour occupation du domaine public. La procédure de mise en concurrence à l'issue de laquelle sera choisi le titulaire de la convention temporaire d'occupation du domaine public est organisée en application de l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques. Pas de fonds de commerce à louer et donc pas de création de fonds de commerce.

Ossature de la convention (**à étudier selon projet et propositions**) : ce document constitue une base de travail qui peut évoluer en fonction du projet d'installation.

L'occupant est en pleine responsabilité de l'exploitation du point chaud, libre et autonome dans ses choix stratégiques (positionnement des clientèles, choix tarifaires, produits et activités etc..)

Une ouverture est souhaitée sur la période d'exploitation du site nordique

- En période hivernale du 15 décembre au 31 mars (dates indicatives en fonction des conditions d'exploitation et des mesures sanitaires en vigueur).

A ce sujet il est bon de souligner qu'Ardèche Espace Montagne instaure régulièrement un dialogue constructif avec l'occupant sur les choix stratégiques qui sont pris en fonction des conditions d'exploitation.

Constitution du dossier de candidature

- Lettre de candidature
- Une fiche de présentation du candidat (nom ou raison sociale du candidat - forme juridique - n° SIRET – adresse – références / expérience dans une activité similaire) ;
- Un extrait K-bis de la société ou de toute autre forme juridique compatible avec l'exercice de l'activité ou statuts si structure en cours de création
- Une note détaillée du projet du candidat sur l'activité envisagée ainsi que les moyens techniques et humains mis en œuvre pour l'exercice de cette activité.
- Le planning d'exercice de l'activité (date d'ouverture de l'établissement, dates et horaires d'ouverture sur la saison

Date et heure limite de réception des candidatures :

La date limite de réception des dossiers est fixée au vendredi 8 décembre 2023 à 12h00.

Le dossier devra être adressé à :

Monsieur le Président

Syndicat mixte de la Montagne Ardéchoise

Le Village

07660 LANARCE

Et devra porter mention « Appel à candidature pour occupation temporaire du domaine public : point chaud snack du Domaine nordique de la Chavade (07330 Astet) ».

Modalités d'envoi :

par voie électronique à l'adresse suivante : sma@la-montagne-ardechoise.com

Critères d'attribution

L'analyse des propositions et le choix du candidat seront effectués selon les critères suivants :

- Le type d'activité envisagé, l'ambiance recherchée, la capacité à proposer de l'animation (pondéré à hauteur de 50% dans le cadre de la notation des propositions)
- L'amplitude d'ouverture (pondéré à hauteur de 30% dans le cadre de la notation des propositions)
- L'expérience professionnelle du candidat dans une activité similaire (pondéré à hauteur de 20% dans le cadre de la notation des propositions)

Négociations

Le Syndicat mixte de la Montagne Ardéchoise se réserve le droit de négocier librement avec le ou les candidats qui aura(ont) proposé la(les) candidature(s) la(les) mieux classée(s) à l'issue d'une première analyse. A ce titre un ou plusieurs candidats pourra(ont) être auditionné(s).

Renseignements et informations générales

La personne en charge du dossier concernant l'occupation du domaine nordique de la Chavade est le responsable du domaine : M. Thierry ARMAND

Contact : sma@la-montagne-ardechoise.com - 04 66 69 43 58 - 06 08 57 81 66 - www.chavade.fr

Projet de convention :

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS Projet à faire évoluer dans le cadre de la discussion et de vos propositions

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le Syndicat Mixte de la Montagne Ardéchoise, représenté par son Président, Monsieur Sébastien PRADIER, dûment habilité à cet effet par la délibération n°DE_2021_24 du Comité Syndical en date du 7 octobre 2021,

Ci-après dénommée "le SMA"

D'UNE PART,

ET :

.....
Ci-après dénommée "l'occupant",

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 – Objet de la Convention

La convention a pour objet de fixer les conditions d'occupation d'un local situé dans la salle hors sac du bâtiment d'accueil sis sur le Domaine nordique de La Chavade-Bel air commune d'ASTET (07) dépendant du domaine public du SMA.

Article 2 – Désignation

Le local, objet de la présente convention est le suivant :

- local point chaud d'une surface de 15,1 m² affecté à la préparation des aliments et boissons à emporter, équipé d'une plonge, d'une hotte, d'un frigo et d'une arrivée de gaz,
- 3 m² d'espace délimité par un comptoir dans la salle hors-sac.

Article 3 - Durée

Le présent contrat est conclu et accepté à compter du 15 décembre 2023 (date prévisionnelle), pour se terminer le 24/03/2024 (date prévisionnelle) sans que le Syndicat ait à notifier congé ou à accomplir une formalité quelconque.

Toute reconduction de la convention entraînera la signature d'une nouvelle convention.

L'occupant déclare être informé qu'il ne pourra bénéficier d'aucune indemnité d'éviction et qu'il ne pourra invoquer un droit au maintien dans les lieux ou à un droit à fonds de commerce.

Le propriétaire ne pourra accéder au local qu'en cas d'urgence ou de force majeure.

Article 4 - Qualification

Le présent contrat est conclu 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 ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux à l'occupant et/ou quelque autre droit.

Les parties reconnaissent expressément le caractère précaire de cette convention et l'excluent du champ d'application des baux commerciaux dont les dispositions sont codifiées au code de commerce, articles L 145-1 et suivants.

Article 5 - Destination des lieux loués

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux occupés devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes :

- Restauration rapide/Vente à emporter (rappel de la définition : Etablissement proposant la vente au comptoir d'aliments et de boissons présentés dans des conditionnements jetables, à emporter)
- L'occupant pourra proposer un service en salle mais devra respecter la destination première de la salle qui est une salle hors sac. Aucune table de la salle ne sera expressément réservée aux clients du point chaud.

Article 6 Redevance

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le domaine public, l'occupant s'engage à verser une redevance comportant :

- une part fixe d'un montant de 480,00 euros (quatre cent quatre vingt euros) pour la période d'occupation. Celle-ci sera versée de la façon suivante :
 - 160,00€ (cent soixante euros) lors de la signature de la convention
 - 160,00€ (cent soixante euros) au 15 février 2024
 - 160,00€ (cent soixante euros) au 24 mars 2024
- une part variable liée au nombre de journées skieurs et raquettes **hors clubs et scolaires** comptabilisées au domaine nordique de la Chavade et égale à :
 - 0,10€ (dix centimes d'euros) par journée skieur et/ou raquettes hors scolaires comptabilisée par le SMA au domaine nordique de la Chavade au cours de la saison 2022/2023 (à titre d'exemple en 2021/2022, 4259 journées skieurs et raquettes hors scolaires ont été comptabilisées étant précisé qu'un abonnement annuel correspond à 25 journées (moyenne nationale Nordique France))
 - celle-ci sera versée par l'occupant après la clôture de la saison à réception du titre de recettes et de l'Etat justificatif émis par le SMA.

Article 7– Etat des lieux

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, le Syndicat se réservant le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

Article 8– Entretien–Réparations

L'occupant prendra les locaux occupés dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Syndicat aucune remise en état, ni réparation, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre le Syndicat pour vices de construction ou dégradations.

L'occupant sera tenu d'exécuter toutes les réparations dites locatives à l'effet de conserver les lieux en bon état permanent d'entretien et d'usage, le syndicat 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.

L'occupant ne pourra prétendre à aucune réduction de redevance, indemnité ou autre droit quelconque dans le cas de réparations, travaux d'intérêt public ou autres réalisés par le Syndicat, quelle qu'en soit la durée, le Syndicat s'engageant cependant à les exécuter avec diligence et en concertation avec l'occupant, sauf en cas d'urgence.

L'occupant devra informer immédiatement le Syndicat d'une part, l'assureur d'autre part, de toutes déprédations ou dégradations qui se produiraient dans les locaux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant, pour le Syndicat, de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

Article 9 - Charges et conditions

La présente convention est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles suivantes qui prévaudront de plein droit en cas de conflit avec les conditions ordinaires et de droit que le preneur s'oblige à exécuter.

- Travaux

L'occupant ne pourra procéder, sans l'accord préalable et écrit du Syndicat, à des travaux, aménagements, installations, étant précisé qu'au cas d'autorisation, ils devront être réalisés après obtention de toutes les autorisations et permis nécessaires.

Tous travaux éventuels devront être réalisés dans le respect de toutes réglementations en vigueur.

L'occupant s'engage à se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté des locaux occupés et à se conformer au règlement de ces locaux.

- Autorisations

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'octroie à l'occupant aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

L'occupant fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents aux activités exercées dans les lieux loués.

Pour l'exploitation de son activité, l'occupant se soumettra aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer et se conformera scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, le bruit, l'hygiène et la sécurité, l'inspection de travail et de l'utilisation de la Licence de débits de boisson de façon que le Syndicat ne soit jamais inquiété ni recherché.

- Impôts, taxes et charges

Les impôts fonciers relatifs aux immeubles mis à disposition sont à la charge du Syndicat. Tous les autres impôts et taxes établis ou à établir sont à la charge de l'occupant.

Il est convenu que la redevance fixée à l'article 6 à la charge de l'occupant couvre sa part des dépenses et charges communes sur les locaux (ordures ménagères, eau, électricité, internet, assainissement, mobilier, gaz ...) sans besoin d'une ventilation expresse.

- Assurances

Dès la prise de possession des locaux, l'occupant devra souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable une assurance responsabilité civile exploitation.

Le Syndicat a souscrit, en son nom et pour son propre compte, une police multirisque couvrant les risques se rapportant aux biens immobiliers, ainsi qu'aux biens mobiliers, matériels et agencements garnissant les lieux mis à disposition, confiés à l'occupant, à l'exception des marchandises qui sont propres à l'occupant.

En vue d'assurer l'exécution de la présente clause, l'occupant devra adresser au Syndicat, avant la prise de possession des locaux, une copie certifiée conforme de toutes ses polices en vigueur.

Article 10- Responsabilité – Recours

L'occupant ne pourra exercer aucun recours contre le Syndicat à raison des conséquences des accidents et dommages, quels qu'ils soient, survenant à l'occupant, à son personnel, à ses fournisseurs, prestataires ou tiers quelconques intervenant pour leur compte.

L'occupant s'engage à garantir le Syndicat contre tous recours, quels qu'ils soient, à la suite d'accidents ou de dommages causés par les personnes ci-dessus visées.

De même, le Syndicat n'assurant, en aucun cas, la surveillance de locaux attribués à l'occupant, est dégagé de toute responsabilité dans tous les cas d'effraction, de déprédation, de vol ou autre cause quelconque, de perte ou dommage survenant aux personnes et/ou aux biens.

Au cas où les locaux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou tout autre cause indépendante de la volonté du Syndicat, le présent contrat serait résilié de plein droit et sans indemnité ;

L'occupant ne pourra exercer aucun recours contre le Syndicat en cas d'interruption, même prolongée et qu'elle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque ; en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le Syndicat n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts ; en cas de trouble apporté à la jouissance de l'occupant par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, l'occupant devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Syndicat.

Article 11- Sous-location - Cession

L'occupant s'engage à occuper lui-même les locaux mis à disposition. Toute mise à disposition par l'occupant, en tout ou en partie, des locaux loués, au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est rigoureusement interdite. Toute cession ou apport à un tiers à quelque titre ou sous quelque modalité que ce soit, de tout ou partie des droits résultant des présentes, est également interdit.

Article 12- Restitution des lieux

A l'expiration du présent contrat, quelle qu'en soit la cause, l'occupant ne pourra invoquer aucun droit au maintien dans les lieux ni réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Si les locaux occupés n'étaient pas effectivement et totalement rendus libres à cette date, l'occupant encourrait de plein droit une astreinte de vingt euros (20,00 €) par jour de retard, sous réserve de tout autre droit du Syndicat, et son expulsion pourrait être ordonnée par simple ordonnance de référé.

Article 13- Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite de tolérances du Syndicat, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Article 14 – Résiliation

Le présent contrat d'occupation sera résilié de plein droit et sans formalité, à tout moment, sur décision unilatérale du Syndicat, aux torts exclusifs de l'occupant, un mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter restée sans effet :

- en cas de nécessité de reprendre le lieu pour y effectuer des travaux ou pour en changer sa destination,
- en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent contrat par l'occupant,
- au cas où l'occupant viendrait à cesser, pour quelque motif que ce soit, d'exercer dans les locaux l'activité prévue,
- en cas de désordre, de scandale ou abus de jouissance, d'infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux,

Dans le cas où l'occupant se refuserait à évacuer les lieux loués, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le montant des redevances payées d'avance restera acquis au Syndicat à titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages-intérêts, la résiliation ne donnant lieu en faveur de l'occupant à aucune répétition, ni recours contre le Syndicat pour raisons de dépenses, embellissements, etc.

L'occupant peut résilier ce présent contrat d'occupation sous réserve d'un préavis de 1 mois.

Article 15- Cession de la convention

Toute cession partielle ou totale de la présente convention par l'occupant, sous quelque modalité que ce soit est interdite.

Article 16 – Droits réels

En vertu de la loi du 25 juillet 1994, ce titre ne confère pas de droits réels au bénéficiaire.

Article 17 - Litiges

Toutes difficultés, sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises à la juridiction compétente.

Fait à LANARCE, le 15 décembre 2023

L'Occupant,

Le Président du SMA

Sébastien PRADIER