

## **Convention d'occupation temporaire du domaine public pour la gestion et l'exploitation d'un espace buvette- restauration de l'esplanade du château**

### **DESIGNATION ET QUALITE DES PARTIES**

#### **ENTRE,**

La Ville de Château-Thierry,  
Légalement représentée par le Maire, Sébastien EUGÈNE,  
Hôtel de ville – Place de l'Hôtel de ville – 02400 CHÂTEAU-THIERRY,  
Ci-après dénommée « le propriétaire »  
D'une part,

#### **ET,**

Ci-après dénommé « L'EXPLOITANT »  
D'autre part,

Vu le Livre III du code général des collectivités territoriales et, notamment, les articles L.1311-5 à L.1311-8 ;

Vu le Livre 1<sup>er</sup> du Code général de la propriété des personnes publiques et, notamment, les articles L.2122-1 à L.2122-4 ;

### **IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**



## **ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION**

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles L'EXPLOITANT est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable le bien suivant : l'espace restauration et terrasse adjacente, tel que défini sur les plans annexés à la présente convention (Annexe 1).

Ce droit d'occupation est accordé pour l'utilisation suivante : buvette-restauration.

Le PROPRIÉTAIRE fournira les meubles et équipements décrits à l'article 5.

L'EXPLOITANT s'engage à produire préalablement au PROPRIÉTAIRE les éventuelles autorisations nécessaires au regard en particulier du code des débits de boissons et des mesures contre l'alcoolisme nécessaire à la cette utilisation.

## **ARTICLE 2 : DURÉE DE LA CONVENTION**

La présente convention est conclue pour une durée égale à douze mois à compter du 1<sup>er</sup> avril 2026, reconductible tacitement, pour une durée de douze mois, trois fois maximum, soit une durée totale maximale de quatre ans.

La fixation de cette durée ne fait pas obstacle à ce que le PROPRIÉTAIRE en prononce la résiliation, dans les conditions de l'article 14.

## **ARTICLE 3 : CONDITION D'OCCUPATION**

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public. En conséquence, l'EXPLOITANT ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou de toute autre réglementation susceptible de conférer notamment un droit au maintien dans les lieux.

L'EXPLOITANT s'engage à maintenir les lieux en bon état et ne pourra les utiliser que pour l'activité décrite à l'article premier.

L'EXPLOITANT devra veiller à exercer son activité dans gêne pour les usagers de l'Esplanade du vieux Château.

Il prend à sa charge l'entretien et les réparations nécessaires au maintien des lieux en l'état. Tous autres travaux ne pourront être réalisés qu'avec l'accord préalable DU PROPRIÉTAIRE.

Le cas échéant, le PROPRIÉTAIRE se réserve le droit de réclamer, au terme de la convention, le rétablissement aux frais de l'EXPLOITANT de tout ou partie des lieux dans leur état initial.

Toute mise à disposition du bien au profit d'un tiers est interdite, sauf autorisation expresse et préalable du PROPRIÉTAIRE.

Dans le cadre de travaux à caractère urgent, le PROPRIÉTAIRE se réserve le droit d'intervenir sans délai sur les lieux ; le cas échéant à charge pour lui d'indemniser l'EXPLOITANT en cas de préjudice subi par ce dernier.



## ARTICLE 4 : REGLEMENTATION

L'EXPLOITANT s'engage à exercer son activité dans le respect du code des débits de boissons et des mesures contre l'alcoolisme ainsi que de la législation et des règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

L'EXPLOITANT sera tenu de respecter les consignes de sécurité-incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE 5 : DESIGNATION DES LOCAUX, MOBILIER ET EQUIPEMENT MIS A DISPOSITION

Le nom du lieu est « L'Estaminet du château » ou « L'Estaminet » en forme courte. Ce nom reste la propriété de la ville.

L'EXPLOITANT pourra utiliser le nom de sa société, mais celui-ci devra toujours être accolé au nom « L'Estaminet du château » (ex : L'Exemple – L'estaminet du château)

Les locaux suivants (Annexe I), conformes à la réglementation, sont mis à disposition de l'EXPLOITANT :

- Une surface de 19 m<sup>2</sup>, servant d'espace de boutique et de réserve,
- Un espace de terrasse adjacent à la boutique de 23m<sup>2</sup>,
- Un accès non exclusif aux tables de pique-niques mises en place par la collectivité.

Les meubles et équipements fournis par la commune sont :

- 3 tables et 7 chaises d'extérieur,
- 1 réfrigérateur et 1 congélateur,
- 1 lave-main, 1 plan de travail en inox.

Des équipements complémentaires pourront être installés, d'un commun accord entre les parties.

## ARTICLE 6 : MONTANT DE LA LOCATION DU LOCAL

### 6-1 Location

La base locative mensuelle est fixée par la ville à **treize euro (13,00 €)** par mètre carré, soit **deux cent quarante-sept euros (247,00 €)** par mois d'activité pour une surface de locaux mis à disposition de **dix-neuf mètres carrés (19 m<sup>2</sup>)**.

Le loyer est dû d'avril à octobre. Entre novembre et mars, toute période d'activité de dix jours ou plus implique le versement d'un loyer mensuel ou titre d'un mois d'activité.

### 6-2 Révision du montant de la location

Sauf modification substantielle de la surface mise à disposition, le montant de la location pourra être révisé annuellement à la date anniversaire du bail. La formule de révision est la suivante :

*Loyer révisé = loyer en cours x (ILC publié au trimestre 2 de l'année précédente / ILC du*



*trimestre de référence)*

L'indice de révision sera fixé selon l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE. Le trimestre de référence est le trimestre 2 de l'année 2026 correspondant à l'indice ILC tel qu'il est publié au journal officiel.

À l'issue de la révision du montant du loyer, un échéancier à jour est remis à l'exploitant.

### **6-3 Charges**

Le montant de cette location comprend des charges forfaitaires pour la fourniture des fluides (électricité et eau), qui s'élèvent annuellement à **trois cent quinze euros et cinquante-cinq centimes (315,55 €)**.

Ces charges sont dues par mois d'activité. Le détail de leur calcul est décrit à l'article 13 « Énergie et fluides » de la présente convention.

Un échéancier annuel est fourni à l'EXPLOITANT par le PROPRIÉTAIRE dès l'entrée en vigueur de ladite convention. Il est mis à jour, le cas échéant, à chaque date anniversaire de ladite convention.

### **ARTICLE 7 : DESTINATION DES LOCAUX MIS À DISPOSITION**

L'EXPLOITANT ne pourra affecter les lieux à une destination autre que celle liée à une activité de buvette restauration.

L'EXPLOITANT est tenu d'occuper personnellement le local sus-désigné et ne peut, sans autorisation expresse du PROPRIÉTAIRE en faire un autre usage que celui exprimé ci-dessus.

### **ARTICLE 8 : PRODUITS**

Afin de s'intégrer dans le contexte patrimonial du château médiéval et de participer à l'offre touristique local de découverte du terroir et du patrimoine, l'EXPLOITANT s'appuiera autant que possible sur des produits locaux ou régionaux pour la restauration et les boissons proposées.

### **ARTICLE 9 : ETAT DES LIEUX**

L'EXPLOITANT reconnaît par avance que le local, le mobilier et l'équipement mis à disposition se trouve dans un bon état de réparation, de propreté et d'entretien et prêt à utilisation.

Le local désigné à l'article 5 sera par ailleurs garni par l'EXPLOITANT.

### **ARTICLE 10 : ENTRETIEN**

Pendant toute la durée de la convention, l'EXPLOITANT devra à ses frais et sous sa responsabilité procéder au nettoyage des abords et de la terrasse de la buvette-restauration, et procéder à la sortie des poubelles dans les containers adéquats.

Dans le cadre de la politique de gestion mise en œuvre sur le territoire de la Communauté



d'Agglomération de la Région de Château-Thierry, l'EXPLOITANT devra prendre en charge le coût d'évacuation de ses déchets.

L'EXPLOITANT s'engage à laisser les lieux propres.

## **ARTICLE 11 : RESPONSABILITÉ - ASSURANCE**

L'EXPLOITANT est tenu de souscrire, pendant la période comprise dans les créneaux horaires de mise à disposition, une assurance dommages aux biens – responsabilité civile **couvrant l'intégralité des risques susceptibles de survenir durant le temps de son occupation.**

L'EXPLOITANT aura ainsi 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 tout tiers pouvant se trouver dans les lieux objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens, durant les créneaux horaires d'utilisation de l'EXPLOITANT.

L'EXPLOITANT et ses assureurs renoncent à exercer tout recours contre le PROPRIÉTAIRE et ses assureurs en cas de dommages survenant aux biens de l'EXPLOITANT, de son personnel, et de toute personne agissant pour son compte et se trouvant dans les lieux objets des présentes durant les créneaux horaires d'utilisation. L'assurance risques locatifs de l'EXPLOITANT comportera cette clause de renonciation à recours.

L'EXPLOITANT demeurera par ailleurs gardien du matériel qu'il serait amené à entreposer dans le local, objet de la convention.

## **ARTICLE 12 : DUREE ET HORAIRES D'OUVERTURE**

### **12-1 Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une durée égale à douze mois à compter du 1<sup>er</sup> avril 2026, reconductible tacitement, pour une durée de douze mois, trois fois maximum, soit une durée totale maximale de quatre ans.

La saison touristique du vieux château s'établissant du 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre de chaque année.

### **12-2 Périodes minimales d'exploitation**

L'EXPLOITANT devra assurer L'exploitant devra assurer, normalement et *a minima*, l'activité buvette-restauration sur les jours et horaires d'ouverture des activités du château (filets, oisellerie, et évènements exceptionnels), c'est-à-dire :

- Pendant les périodes dites de « basse saison », soit en avril, mai, juin, septembre et octobre (en dehors des vacances scolaires et des jours fériés) : au moins les mercredis, samedis et dimanches et au moins de 10h à 19h ;
- Pendant les périodes dites « haute saison », soit en juillet, août, pendant les vacances scolaires et les jours fériés : au moins du mercredi au dimanche et au moins de 10h à 19h ;
- Lors d'évènements particuliers, comme le week-end des Médiévales, du Cinéma en Plein Air



ou Halloween : pendant les horaires de l'évènement ou selon une plage horaire appropriée établie en concertation avec le service du Château Médiéval.

Lors des animations exceptionnelles sur le château, les horaires d'ouverture pourront être adaptés.

### **12-3 Accessibilité sur le Château**

L'EXPLOITANT pourra bénéficier d'un jeu de clefs en prêt permettant d'ouvrir la principale porte du Château Médiéval, en plus des clefs lui donnant accès aux locaux qu'il exploite. Un formulaire de prêt sera établi entre l'EXPLOITANT et LE PROPRIÉTAIRE.

L'EXPLOITANT prendra connaissance du plan de circulation sur le château (Annexe 2), et en tiendra compte s'il est amené à circuler sur le site avec un véhicule à moteur, lui-même ou ses fournisseurs (par exemple lors du déchargement de ses livraisons de marchandises).

Les livraisons devront se faire, d'un commun accord avec LE PROPRIÉTAIRE, *a minima*, lors des périodes de faibles affluences, c'est-à-dire le matin ou en dehors des périodes d'ouverture au public des activités du château (le lundi et le mardi).

Les agents de la Ville procèdent à l'ouverture et à la fermeture du Château Médiéval aux horaires d'ouvertures publiques définies par la Ville. En dehors des horaires d'ouverture au public, l'EXPLOITANT peut accéder au Château Médiéval durant les heures ouvrées, avec ses moyens propres et dans le respect des règlements applicables, notamment en matière de sécurité, de circulation des véhicules à moteur et de tranquillité publique.

À condition que les horaires soient compatibles, il est possible que les personnels de l'EXPLOITANT soient intégrés au planning d'ouverture et de fermeture du Château Médiéval selon les horaires d'ouverture au public définis par la Ville en tant que PROPRIÉTAIRE. Cette disposition fait l'objet d'une concertation préalable avec l'agent municipal responsable de site. Un planning prévisionnel nominatif doit être rédigé et transmis pour information aux personnels concernés.

Le cas échéant, l'EXPLOITANT s'engage à respecter les procédures d'ouverture, de fermeture et de sécurité générale mises en place par le PROPRIÉTAIRE et portées à la connaissance de son personnel.

## **ARTICLE 13 : ÉNERGIE ET FLUIDES**

### **13-1 Montants**

En l'absence de compteurs propres à l'établissement mis à disposition, les fluides nécessaires à l'exercice de l'activité par l'EXPLOITANT sont fournis par la collectivité moyennant un montant forfaitaire global de trois cent quinze euros et cinquante-cinq centimes (315,55 €) qui se décompose ainsi :

- **Électricité** : consommation estimative pour la durée annuelle d'exploitation de 2,85 mégawatts heure, au prix de 77,07 € par mégawatt heure, pour un montant total de 219,65 €.
- **Eau** : consommation estimative pour la durée annuelle d'exploitation de 32 400 litres, soit



32,4 mètres cube au prix moyen de 2,96 € par mètre cube, pour un montant total de 95,90 €.

Ces charges sont imputées à l'EXPLOITANT par le PROPRIÉTAIRE pour un montant forfaitaire mensuel décrit dans l'échéancier qui est fourni à l'EXPLOITANT lors de l'entrée en vigueur de ladite convention, et qui s'ajoute au loyer de 247,00 €.

### **13-2 Révision du montant des charges**

Sauf modification substantielle des conditions de fourniture des fluides indépendante de la volonté de la Ville, le montant des charges pourra être révisé annuellement à la date anniversaire du bail afin de tenir compte de l'évolution des coûts de fourniture des fluides.

La révision annuelle du forfait de charges ne pourra excéder **cinq pourcents (5%)**, sauf modification substantielle des conditions de fourniture des fluides, indépendante de la volonté de la Ville.

À l'issue de la révision du montant des charges, un échéancier à jour est remis à l'exploitant.

## **ARTICLE 14 : RÉSILIATION**

### **14-1 Résiliation unilatérale par l'Administration**

Du fait du caractère précaire et révocable de la présente convention, le PROPRIÉTAIRE peut la résilier à tout moment pour un motif d'intérêt général.

La résiliation se fait par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle expose le motif de la décision de résiliation unilatérale par l'Administration. Un préavis de (3) mois devra être respecté. Dans ce cas, l'EXPLOITANT ne pourra pas prétendre à une indemnité correspondant au préjudice éventuel **sauf disposition légale contraire**.

### **14-2 Résiliation unilatérale par pour faute de l'EXPLOITANT**

En cas d'inexécution par l'exploitant de ses obligations contractuelles, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité.

### **14-3 Résiliation unilatérale par l'EXPLOITANT**

La présente convention peut être résiliée à l'initiative de l'EXPLOITANT par lettre recommandée avec accusé de réception, trois (3) mois avant la date d'effet de la résiliation précisée dans ladite lettre.

### **14-4 Fin anticipée de la convention**

En cas d'accord amiable, les parties pourront mettre fin de façon anticipée à la présente convention sans indemnité.

## **ARTICLE 15 : INCÉSSIBILITÉ**

La présente convention est consentie à titre personnel.





L'EXPLOITANT déclare être informé que, sauf autorisation du PROPRIÉTAIRE :

- Elle n'a pas qualité pour autoriser un tiers à occuper le domaine public de la commune,
- Elle ne peut accorder à des tiers des droits qui excèderaient ceux qui lui ont été consentis par la commune notamment en ce qui concerne la durée et la précarité de l'occupation,
- La présente convention n'est ni cessible ni transmissible, directement ou indirectement, à qui que ce soit, sans l'accord préalable écrit du PROPRIÉTAIRE.

L'utilisation des lieux par un tiers traduit une inexécution des obligations contractuelles et entraîne une résiliation pour faute prononcée dans les conditions de l'article 14-2.

#### **ARTICLE 16 : SUIVI D'OCCUPATION**

L'EXPLOITANT établira annuellement pour le PROPRIÉTAIRE un rapport d'activité comportant des éléments quantitatifs et qualitatifs en fonction des prestations réalisées, les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à son activité de restauration, ainsi qu'une analyse de l'exploitation.

L'EXPLOITANT établira annuellement un compte rendu financier à destination du PROPRIÉTAIRE, comportant :

- Une analyse des dépenses et des recettes, avec, d'une part, le détail des charges de fonctionnement (personnel, entretien et réparations), des charges d'investissement éventuelles et des charges de renouvellement, d'autre part, le détail des recettes de l'exploitation, réparties selon leur nature,
- Un compte de résultat

#### **ARTICLE 17 : ÉLECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile au lieu figurant en tête des présentes.

#### **ARTICLE 18 : RÈGLEMENT DES LITIGES**

Tous litiges liés à la présente convention, en cas d'absence d'accord amiable, relève du tribunal administratif territorialement compétent.

#### **ARTICLE 19 : ENREGISTREMENT**

Si une des parties souhaite procéder à l'enregistrement de la présente convention, les frais correspondants seront à sa charge.

#### **ARTICLE 20 : IMPÔTS ET FRAIS**

L'EXPLOITANT supportera seul toutes les contributions, taxes et impôts de toute nature, afférents à son activité.





## ARTICLE 21 : ANNEXE

Les pièces annexes font corps avec la présente convention et ont une valeur identique à celle de la présente convention.

Fait à Château-Thierry, le

L'Exploitant

Le Maire,

Sébastien EUGÈNE

