



Exploitation du bar-restaurant du Jai Alai

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

- La Commune de SAINT JEAN DE LUZ est propriétaire de l'ensemble immobilier dénommé Jai Alai sis à Saint-Jean-de-Luz, avenue André Ithurrealde, Campos Berri, au sein duquel se trouve un bar-restaurant de type « Cidrerie ».

OBJET

- Occupation temporaire et précaire du bar-restaurant de type « Cidrerie » situé avenue André Ithurrealde – Campos Berri.

NATURE JURIDIQUE

- Cet immeuble est un élément du domaine public communal.
- En conséquence, la convention a le caractère de contrat administratif. Les dispositions de droit commun relatives aux baux d'habitation et baux commerciaux ne peuvent s'appliquer.

DESIGNATION DU LOCAL

- Il se compose d'un espace de 328m² environ situé au rez-de-chaussée (Cf plan en annexe).
- L'inventaire des biens mis à disposition est fourni en annexe. Tout autre biens meubles pourront être apportés par l'occupant.



CONDITIONS DE L'OCCUPATION

- L'occupant devra utiliser le local exclusivement en vue de son activité de bar et restauration de type « Cidrerie ».
- L'occupant aura à sa charge l'agencement intérieur en fonction de son besoin et de son activité.
- L'occupant jouira des lieux paisiblement sans y faire, ni souffrir qu'il y soit fait des dégradations.
- La Commune de Saint Jean de Luz concède en outre à l'occupant la jouissance, sans transfert de propriété, de la licence de débit de boissons et spiritueux de quatrième catégorie, dite grande licence ou licence de plein exercice, propriété de la commune.
- Un état des lieux contradictoire sera effectué par les services de la ville au moment de remise des clefs au bénéficiaire et sera joint à la convention d'ODP.
- Toute demande de terrasse ou étalage se fera via une autorisation préalable (cerfa n°14023) au service domaine public. L'autorisation d'occupation pourra être accordée uniquement sur la devanture du bâtiment. Il est précisé qu'il ne pourra y avoir de terrasse durant
- Toute installation de mobilier ou d'équipements divers (parasol store, écran paravent, porte menu, etc...) doit faire l'objet d'un accord préalable de l'autorité municipale et devra être conforme à la Charte d'occupation du domaine public (lien ci-dessous).

<https://www.saintjeandeluz.fr/fr/vie-quotidienne/domaine-public/la-charte-qualite-doccupation-du-domaine-public/>

- L'occupant fera son affaire du respect des règles de sécurité, des règles d'hygiène alimentaire et veillera à ce que l'ordre public ne soit pas troublé.
- L'occupant devra maintenir en état de propreté les abords de son emplacement.
- L'occupant a l'obligation de souscrire une assurance et d'en fournir copie à la collectivité.
- L'occupant assurera sa responsabilité civile et en tant que de besoin ses biens personnels.
- L'occupant règlera directement ses consommations de fluides (électricité et eau).



- Au terme de l'occupation, l'occupant devra enlever tous les équipements, matériels et installations ; à charge pour lui de remettre les lieux en l'état, sauf accord explicite de la commune.

OBLIGATIONS

- L'exploitant pourra occuper le bâtiment à compter du 16 juin 2025 pour une durée de 5 ans et 5 mois soit jusqu'au 15 novembre 2030.
- L'occupant s'engage dans le cadre de l'exploitation à offrir une restauration saine, locale, de saison et de qualité, bio et/ou labellisés, sans OGM, limitant le nombre d'intermédiaires et générant le moins de déchets possible, (à préciser dans le dossier de candidature). Il est demandé de produire une carte de type « cidrerie ».
- L'occupant s'engage à s'inscrire dans une démarche vertueuse en matière de réduction, récupération, tri et valorisation des déchets. Pour cela, il s'engage :
 - À privilégier si possible, pour les contenants remis aux clients, la consignation ;
 - À proscrire tous contenants à usage unique pour n'utiliser que des contenants réutilisables, non jetables, ou, en dernier recours, ceux en matériaux recyclables ;
 - À trier les déchets induits par son activité (verre, plastique, boîtes de conserve, cartons, huiles de friture, déchets organiques...) et à mettre à disposition du public des poubelles permettant ce tri en fonction des recommandations de Bil ta Garbi ;
 - À faire sienne la gestion des déchets ainsi récupérés et triés avec évacuation correspondante vers la déchetterie ou, à défaut, vers les conteneurs dédiés ;
 - À ne laisser en aucun cas de déchets, poubelles, cartons sur la voie publique en dehors des dispositifs spécifiquement dédiés.

Le bénéficiaire fera apparaître en détail dans sa candidature sa gestion des déchets issus de l'exploitation, qui devra être durable, raisonnée et respectueuse.

Dans tous les espaces occupés, le nettoyage spécialisé des intérieurs et des extérieurs (plafonds, murs, vitres, hottes, filtres, gaines d'aération, façade vitrage etc), ainsi que l'entretien et le nettoyage des bacs à graisse et des canalisations d'évacuation seront à la charge de l'Occupant.



DUREE

- Le début de l'exploitation est prévu le 16 juin 2025.
- La convention d'occupation est consentie pour une durée de 5 ans et 5 mois soit jusqu'au 15 novembre 2030.

REDEVANCE ANNUELLE

- L'occupant versera une redevance composée :
 - Le montant plancher est fixé la première année à : 30 000 € HT soit 36 000 € TTC (taux de TVA en vigueur – 20%).
 - Une part variable que le candidat propose à (%) du chiffre annuel HT de l'occupant (à proposer par le candidat dans le cadre de son offre). Cette part variable sera assujettie au taux de TVA de 20 % Cette part variable ne peut être inférieure à 3 %.
- La part fixe est révisée chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers – IRL (index 001515333 de l'Insee) selon la formule suivante :
$$RN = R0 \times IN/I0$$

Où :

RN : Redevance révisée au 1^{er} janvier de l'année à la date d'anniversaire de la convention soit au 1^{er} mai de chaque année

R0 : Redevance de base soit 30 000 € HT

IN : index IRL 001515333 de l'INSEE constaté au trimestre de l'année N

I0 : index IRL 001515333 de l'INSEE constaté au 3^{ème} trimestre 2024 (valeur de l'indice = 144,51)

- La part fixe est versée en 2 échéances sur l'année N. Les dates de versement seront fixées entre la Ville et l'occupant. Le candidat devra indiquer dans son offre les dates souhaitées.
- La part variable est calculée et versée par l'occupant à la ville avant le 1^{er} juin de l'année N+1.



- Le non-paiement de la redevance (part fixe et part variable) entraîne de plein droit la résiliation d'office de l'autorisation d'occupation du domaine public sans indemnités.

FLUIDES

L'occupant a à sa charge l'ouverture du contrat d'électricité.

La Commune supporte à son nom les frais de fluide correspondant à l'eau. Le compteur affecté exclusivement à la jouissance du bar-restaurant est référencé sous le numéro suivant : n° C15SB004616

La Commune prend en charge la facturation annuelle et refacturera à l'occupant chaque année la facture en question. Cette refacturation sera assujettie au taux de TVA conformément aux taux de TVA appliqués sur la facture d'eau.

GARANTIE BANCAIRE

- La part fixe de la redevance annuelle fera l'objet d'une garantie bancaire annuelle qui en sécurise le paiement.
- Une promesse de garantie bancaire, égale au montant annuel de la redevance fixe, devra être sollicitée par ce dernier auprès de sa banque et présentée dans son offre.
- Une garantie bancaire de versement de la redevance fixe annuelle devra obligatoirement être remise par l'occupant au service de la Commande Publique de la Ville de Saint-Jean-de-Luz à l'issue de la signature du contrat.
- Cette garantie bancaire devra ensuite être renouvelée chaque année avant le 1^{er} décembre de l'année N-1.
- A défaut de remise de la garantie bancaire annuelle après signature de la convention, puis chaque année avant le 30 juin auprès du service financier de la Ville, et après mise en demeure restée un mois sans effet, la convention sera résiliée par la collectivité et sans indemnité pour le titulaire.

RESILIATION

- L'occupant pourra mettre fin à l'autorisation par lettre en R.A.R., adressée à la commune avec préavis de 6 mois sur motif dûment justifié.
- La commune pourra mettre fin à l'autorisation, dans l'intérêt général et sans indemnité, pour non-paiement de la redevance ou pour motif de trouble à l'ordre public, à tout moment, ou en cas d'urgence, par lettre en R.A.R. adressée à l'occupant avec préavis de 6 jours, par lettre en R.A.R.



JURIDICTION COMPETENTE

- Les litiges, interprétations relatives aux conditions d'attribution du permis de stationnement relèvent de la compétence du Tribunal Administratif de PAU.

Lu et approuvé :

Le candidat :

Signature :



BAR-RESTAURANT DU JAI-ALAI

PROPOSITION D'OFFRE DU CANDIDAT

▪ **Candidat :**

- Nom :
- Prénom :
- Adresse :
- Téléphone :
- Courriel :

▪ **Type d'exploitation :**

- **Personnelle :** N° SIRET :
RCS :
- **Société :** N° SIRET :
RCS :
Raison sociale :
Adresse du siège social :

▪ **Offre du Candidat :**

- Le montant plancher est fixé la première année à : 30 000 € HT soit 36 000 € TTC (taux de TVA en vigueur – 20%).
- Une part variable que le candidat propose à (%) du chiffre annuel HT de l'occupant (à proposer par le candidat dans le cadre de son offre). Cette part variable sera assujettie aux taux de TVA de 10%.

Cette part variable ne peut être inférieure à 3 %.

Le candidat :

Signature :