

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombres de membres :

En exercice : **33**

Présents : **23**

Représentés : **7**

Qui ont pris part à la délibération : **30**

Date de la convocation : **02/12/2024**

Date d'affichage : **03/12/2024**

**de la commune de COGOLIN
Séance du lundi 9 DECEMBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le **neuf décembre à 18h30**, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la **BASTIDE PISAN**, sous la présidence de Monsieur Marc Etienne LANSADE maire,

PRESENTS :

Christiane LARDAT – Patrick GARNIER – Geoffrey PECAUD – Sonia BRASSEUR – Francis LAPRADE – Liliane LOURADOUR – Jacki KLINGER – Patricia PENCHENAT – René LE VIAVANT – Danielle CERTIER – Jean-Paul MOREL – Franck THIRIEZ – Jean-Pascal GARNIER – Isabelle BRUSSAT – Mireille ESCARRAT – Patrick HERMIER – Isabelle FARNET-RISSO – Philippe CHILARD – Bernadette BOUCQUEY – Julie LEPLAIDEUR – Pierre NOURRY – Christiane COLOMBO –

POUVOIRS :

Audrey TROIN	à	René LE VIAVANT
Erwan DE KERSAINTGILLY	à	Patricia PENCHENAT
Elisabeth CAILLAT	à	Christiane LARDAT
Michaël RIGAUD	à	Mireille ESCARRAT
Olivier COURCHET	à	Patrick HERMIER
Kathia PIETTE	à	Bernadette BOUCQUEY
Jean-François BERNIGUET	à	Marc Etienne LANSADE

ABSENTS :

Corinne VERNEUIL – Florian VYERS – Audrey MICHEL –

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Geoffrey PECAUD

Dans ses séances du 24 mars et du 14 mai 2009, le conseil municipal avait décidé de valoriser la Galerie Raimu en permettant l'installation d'activités commerciales et artisanales dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire du domaine public.

Par délibération n° 2018/126 le conseil municipal, dans sa séance du 4 décembre 2018 acceptait de développer dans la Galerie Raimu l'accueil de commerces alimentaires et de producteurs locaux afin de proposer aux consommateurs un lieu de vie et d'échange, et d'offrir une variété de produits de qualité.

N° 2024/12/09-20

**MODIFICATION DE LA CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DES LOCAUX N° 3 ET N° 4
DE LA GALERIE RAIMU DESTINES A UNE ACTIVITE DE BOUCHERIE – RESTAURANT GRILL**

N° 2024/12/09-20

**MODIFICATION DE LA CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DES LOCAUX N° 3 ET N° 4
DE LA GALERIE RAIMU DESTINES A UNE ACTIVITE DE BOUCHERIE – RESTAURANT GRILL**

Afin de rendre ce projet viable et d'instaurer une dynamique auprès des commerçants alimentaires, le conseil municipal fixait un tarif d'occupation préférentiel pour les commerces de bouche.

Cette restructuration de la Galerie a été mise en œuvre et a été couronnée de succès puisque l'ensemble des box sont occupés, et qu'une dynamique s'installe et permet d'accueillir des commerces et activités variés.

En effet, suite à la résiliation d'un commerce, la commune a été sollicitée pour l'installation d'une activité de boucherie-restaurant grill dans les locaux n° 3 et n° 4 de la Galerie Raimu.

Si l'installation d'une telle activité est une plus-value pour la Galerie Raimu, les locaux nécessitent d'être pourvus d'un extracteur.

Pour ce faire, la commune doit autoriser l'occupant des box n° 3 et n° 4 à déposer une déclaration préalable d'urbanisme pour l'installation d'un dispositif d'extraction d'air.

Suite à cette autorisation, il sera opportun de revoir les dispositions de la convention d'occupation temporaire du domaine public de la Galerie Raimu et notamment l'article 1-2 « activité autorisée » afin de mettre en cohérence l'activité exercée.

Si la convention type régissant les locaux précise que la préparation de denrées alimentaires (cuisson) est formellement interdite, les locaux ne disposant pas de système d'extraction d'air, il y a lieu de modifier les dispositions de la convention régissant les locaux n° 3 et n° 4 mais uniquement pour cette activité de « boucherie-restaurant grill ».

Le commerçant s'engage à réaliser les travaux d'installation d'un extracteur à ses frais exclusifs et après obtention d'une autorisation d'urbanisme.

Vu le projet de convention,

Après avoir entendu l'exposé qui précède et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

D'APPROUVER les termes de la convention d'occupation temporaire du domaine public régissant uniquement les locaux n° 3 et n° 4 de la Galerie Raimu pour une activité de « boucherie-restaurant grill » telle qu'annexée à la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits **A L'UNANIMITE**.

Le maire,

Le secrétaire,

Marc Etienne LANSADE

Geoffrey PECAUD

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulon dans un délai de 2 mois à compter de sa réception, par courrier ou en utilisant l'application « Télérecours Citoyens », accessible sur le site internet www.telerecours.fr.



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DU DOMAINE PUBLIC
« GALERIE RAIMU »

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La commune de Cogolin, dont le siège social est situé « 2, place de la République, 83310 Cogolin CEDEX », représentée par son maire, Marc Etienne LANSADE, dûment habilité à cet effet par délibération n° 2024/12/...-.... du 09 décembre 2024,

Ci-après désignée « Le propriétaire »,

D'une part,

ET :

Monsieur Kamel BOUREGHIDA, né le 11 avril 1988 à Saint-Tropez (Var) et demeurant 5, rue Jacques de Cuers - résidence la Cauquière 83310 Cogolin, en qualité de gérant majoritaire de la société SAS VAKA dont le siège est situé Galerie Raimu, avenue Georges Clémenceau, 83310 Cogolin,

Activité exercée : **Boucherie**, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Fréjus sous le n° SIREN 925 345 324

Ci-après désignée « L'occupant »,

D'autre part,

PREAMBULE

Préalablement à la convention objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

Les locaux objets de la présente convention sont inclus dans l'ensemble immobilier dénommé « Galerie Raimu ». Ce site a pour but initial d'aider à l'implantation d'entreprises nouvelles ou en développement en leur fournissant des locaux adaptés pendant la période de début d'activité jusqu'à leur insertion dans le tissu économique local.

Elle est constituée d'un passage public reliant l'avenue Georges Clémenceau et le parking Mendès-France, de chaque côté duquel sont situés des locaux modulables de 10 à 20 m² environ chacun.

Ces locaux sont affectés à la vente au détail de marchandises diverses, aux activités artisanales ou de services.

La Galerie Raimu est propriété exclusive de la commune de Cogolin et relève du domaine public communal.

A ce titre, les parties conviennent de la précarité de la présente convention d'occupation contenant des clauses exorbitantes du droit commun et entendent ainsi déroger expressément aux dispositions des articles L145-1 à L145-60 du code du commerce.

HOTEL DE VILLE

Place de la République 83310 Cogolin

Tél. : 04 94 56 65 45 - Fax : 04 94 54 03 91

S'agissant d'une occupation privative d'une partie du domaine public communal, l'autorisation d'occuper un local est une simple concession du domaine public et a un caractère personnel, précaire et révocable.

Elle ne peut en aucun cas et sous aucun prétexte être cédée, prêtée ni même sous-louée.

La concession ne peut faire l'objet d'une transaction quelconque ou mutation de quelque nature que ce soit, même à titre gratuit.

La propriété commerciale ne saurait en aucun cas être reconnue aux occupants.

Ceci exposé, il est passé la convention objet des présentes :

Le propriétaire met à disposition de l'occupant pour la durée ci-après indiquée, les biens ci-après désignés :

ARTICLE 1 – OBJET

1-1 DESIGNATION DES BIENS

Un local non meublé à usage d'activités sis Galerie Raimu – avenue Georges Clémenceau à Cogolin (83310) et consistant en un local d'une superficie de **23,70 m²** repéré par la numérotation suivante : n° 3 et 4.

1-2 ACTIVITE AUTORISEE

Monsieur Kamel BOUREGHIDA pour la SAS VAKA est autorisé à exercer, dans les locaux mis à disposition, l'activité suivante : **BOUCHERIE**.

Afin de tenir compte de la destination de la galerie, il est interdit au titulaire d'un emplacement d'exercer une nature d'activité autre que celle pour laquelle il a obtenu l'autorisation d'occupation.

Nul ne pourra modifier la nature de son activité sans en avoir expressément et préalablement informé l'autorité municipale et avoir obtenu son autorisation.

Les locaux devront être affectés exclusivement à la vente, défense étant faite de les transformer en dépôts ou débarras, sous peine de déchéance.

L'occupant s'engage à réaliser, à ses frais, les travaux d'installation d'un dispositif d'extraction d'air nécessaire à la mise en œuvre de son activité de boucherie/grill et à y assurer l'entretien régulier.

1-3 CONDITIONS D'OCCUPATION

Les emplacements doivent être ouverts et exploités pendant une durée minimum de onze mois par an, à raison de 5 jours et demi minimum par semaine du lundi au samedi midi.

Les locaux doivent être ouverts au plus tard à 10 heures du matin et fermés le soir au plus tôt à 19 heures et au plus tard à 20 heures 30. Toutefois, des nocturnes peuvent être autorisées pendant la saison estivale.

Les jours de fermeture ou congé devront faire l'objet d'une déclaration écrite au service chargé des occupations du domaine public.

Aucune fermeture ne sera autorisée pendant la saison, soit du 15 avril au 15 octobre de chaque année.

Dans le cas où la commune déciderait de fermer temporairement la Galerie pour une raison quelconque, les occupants en seront avisés deux mois avant (sauf urgence) et ne pourront prétendre à aucune indemnité.

ARTICLE 2 – DUREE

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée déterminée d'un AN à compter de sa signature. Elle est renouvelable de façon expresse, sous réserve que la cause de précarité soit toujours présente au moment du renouvellement.

Il est également convenu que chacune des parties aura la faculté de révoquer la présente convention moyennant le respect d'un préavis de trois mois, sans avoir à en justifier le motif. La révocation ne pourra donner lieu à aucune indemnité d'autre sorte.

Il est rappelé ici que la présente convention, quand bien même elle devrait être renouvelée, n'est en aucune façon soumise aux dispositions des articles L145-1 à L145-60 du code de commerce.

ARTICLE 3 – CHARGES ET CONDITIONS

Les parties seront soumises aux obligations résultant de la loi et des usages ainsi que de celles découlant de la présente convention.

3-1 ETAT DES LIEUX

L'occupant prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir rien exiger du Propriétaire pour quelque cause que ce soit.

Un état des lieux contradictoire sera établi au début de la location et à la sortie, et annexé à la présente.

Les frais éventuels de remise en état sont à la charge de l'occupant qui devra réaliser dans un délai maximum de 15 jours. A défaut, il accepte de prendre en charge les travaux réalisés par une entreprise extérieure à la discrétion du propriétaire.

3-2 ENTRETIEN – REPARATION

L'occupant entretiendra les lieux et le matériel mis à disposition pendant toute la durée de la présente convention en bon état de réparation et d'entretien.

3-3 TRANSFORMATIONS – CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

L'occupant ne pourra faire dans les locaux mis à disposition, sans le consentement express et par écrit du propriétaire, aucune transformation ou démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation, ces travaux seront effectués aux frais de l'occupant, sous la surveillance et le contrôle du propriétaire.

3-4 AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits par l'occupant dans les lieux mis à disposition, même avec l'autorisation du propriétaire, pendant le cours de la convention et d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par l'occupant, resteront en fin de la présente convention, à quelque époque et de quelque manière que cette résiliation arrive, la propriété du propriétaire sans indemnité de part et d'autre.

3-5 TRAVAUX

L'occupant souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques même de simples améliorations que le propriétaire estimerait nécessaire, utile, et qu'il voudrait exécuter pendant le cours de la convention dans les lieux mis à disposition.

Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution ou interruption du forfait quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux.

3-6 JOUISSANCE DES LIEUX

L'occupant devra jouir des lieux à l'exemple d'un « bon père de famille » et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou apporter un trouble ou une gêne aux voisins et notamment il devra se conformer à toutes les prescriptions de ville et de Police à ce sujet. Il devra respecter les dispositions du règlement intérieur.

3-7 IMPOTS ET CHARGES DIVERSES

L'occupant acquittera ses contributions personnelles (charges locatives : eau et électricité), taxes professionnelles et généralement tous impôts, contributions et taxes, dont il est et sera assujéti personnellement (sauf taxes foncières et ordures ménagères) et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui à titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au propriétaire, et notamment à l'expiration de la présente convention avant tout enlèvement d'objets immobiliers, matériels et marchandises.

3-8 ASSURANCES

Le propriétaire ne garantit pas l'occupant et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants : vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement tous troubles apportés par des tiers par voie de fait : l'interruption dans le service des installations de l'immeuble provenant soit de la collectivité, soit des travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tout autre cas, même de force majeure : accident pouvant survenir dans le lieux mis à disposition ; inondation par les eaux pluviales ou autres fuites.

L'occupant devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas énoncés ci-dessus, et généralement dans tous les autres cas fortuits ou de force majeure, sauf son recours contre qui de droit, la responsabilité du propriétaire de l'immeuble ne pouvant en aucun cas être recherchée.

L'occupant devra s'assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement connues pour sa responsabilité civile et les risques professionnels de son activité, les risques locatifs, les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les bris de glace, et généralement, tout risque quelconque susceptible de causer des dommages à l'immeuble et à ses objets mobiliers, ainsi que le mobilier mis à sa disposition, aux matériels ou aux marchandises.

Il devra en outre s'assurer pour les risques d'incendie et adapter l'installation de lutte contre les incendies de base en fonction des risques spécifiques incendie, liés à son activité (complément d'installation en extincteurs) et justifier de leur vérification annuelle.

Il devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée de l'occupation, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier le paiement à la prise de possession des lieux et chaque année, avant le 31 janvier.

3-9 DROIT DE VISITE

L'occupant devra laisser le propriétaire, son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux mis à disposition pour constater leur état quand le propriétaire le jugera à propos.

A charge pour le propriétaire, en dehors des cas d'urgence, de prévenir au moins deux jours à l'avance, du jour et de l'heure de la visite.

ARTICLE 4 – CONDITIONS FINANCIERES

La convention consentie et acceptée sur la base d'une redevance d'occupation forfaitaire mensuelle de deux cent quatre-vingt-quinze euros (295,00 €) toutes taxes comprises (hors charges locatives), et payable d'avance avant le 5 de chaque mois.

L'occupant devra verser une caution dont le montant sera égal à la redevance d'occupation mensuelle, à savoir 295,00 €.

Elle aura pour objet de permettre la remise en état des locaux restitués et de compenser les loyers impayés à l'échéance de la convention.

Celle-ci pourra lui être restituée au moment de la résiliation si l'état des lieux contradictoire le prescrit.

Il est expressément convenu que tous les paiements devront être effectués par chèque bancaire à l'ordre du Trésor Public.

L'encaissement de la redevance mensuelle se fera entre le 1^{er} et le 5 de chaque mois par le régisseur de recettes des droits de place.

Toute redevance non payée à son échéance produira à compter du jour de son exigibilité si bon semble au propriétaire, de plein droit, et sans mise en demeure préalable, des intérêts au taux de base bancaire en vigueur.

ARTICLE 5 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut pour l'occupant de respecter une quelconque de ses obligations contractuelles, légales ou réglementaires, et notamment de payer aux termes convenus la redevance d'occupation, et quinze jours après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au propriétaire, sans qu'il ait besoin de former aucune demande en justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai susvisé sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

La présente clause contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier alinéa de l'article 1184 du code civil.

ARTICLE 6 - REGLEMENT INTERIEUR

Le règlement intérieur de la Galerie Raimu, joint en annexe, est indissociable de la présente convention.

La signature de la présente convention vaut adhésion par l'occupant au règlement intérieur de la Galerie Raimu.

ARTICLE 7 – DIFFERENDS ET LITIGES

Si un règlement amiable n'a pu intervenir, les parties contractantes soumettent leurs différends et litiges à l'appréciation du tribunal administratif de Toulon.

Fait à Cogolin, le en deux exemplaires originaux.

Pour l'occupant,

Pour le propriétaire,
le maire,

Monsieur BOUREGHIDA Kamel
SAS VAKA

Marc Etienne LANSADE