

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
DE LOCAUX DE LA VILLE D'AVIGNON**

Entre

La Ville d'AVIGNON représentée par Monsieur **Olivier GALZI, Maire** agissant ès-qualités, en vertu de la délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2026 portant délégation d'attributions du Conseil Municipal au Maire,

**Ci-après dénommée « La Ville »,
D'une part,**

Et

La **société par actions simplifiée SNACK NAUTIQUE**, immatriculée au RCS d'Avignon sous le numéro 945 390 441, dont le siège se situe au 25 boulevard Trewey à 84170 Monteux, présidée par SIDOLLE HOLDING, elle-même dirigée et représentée par **Jean-Sébastien SIDOLLE**, habilité à signer les présentes,

**Ci-après dénommée « L'exploitant »,
D'autre part,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Vu la délibération n°25 du Conseil Municipal du 20 décembre 2025 portant fixation de la redevance pour la mise à disposition du domaine public par convention d'occupation précaire de la cafétéria extérieure du Stade Nautique,

Vu l'avis de publicité préalable à la délivrance d'un titre d'occupation du domaine public pour l'exploitation de la cafétéria extérieure du Stade Nautique, d'une durée de publication de 4 semaines à compter de la mise en ligne au 09 décembre 2025, la date limite de réception des offres ayant été fixée au 09 Janvier 2026,

Vu l'article L. 2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques qui dispose que :

« Lorsque la délivrance du titre mentionné à l'article L. 2122-1 intervient à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée, l'autorité compétente doit s'assurer au préalable par une publicité suffisante, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente. ».

PRÉAMBULE

La Ville d'Avignon s'apprête à délivrer un titre d'occupation à un opérateur économique afin de l'autoriser à exploiter la cafétéria extérieure du Stade Nautique pour la vente de boisson, snacking et glaces pour les seuls usagers du Stade Nautique, mais également lors de manifestations sportives dans l'enceinte de l'équipement.

CONSIDERANT la manifestation d'intérêt spontanée reçue par la ville, par le bénéficiaire de l'arrêté d'occupation temporaire du domaine public (n°25060001), la SARL JSB

CONSIDERANT la candidature retenue de la société JSB représentée par Jean-Sébastien SIDOLLE et Guillaume DANG VAN SUNG agissant en qualité de gérants,

CONSIDERANT que la cafétéria extérieure est actuellement disponible et que son exploitation permettrait d'offrir aux utilisateurs de l'équipement sportif du Stade Nautique une offre de collation et rafraichissements,

CONSIDERANT que les différents locaux et équipements municipaux sont gérés et entretenus par la Commune d'Avignon avec pour objectif, la valorisation du patrimoine communal par la mise à disposition de ces derniers,

Il convient donc d'établir une convention afin d'encadrer les modalités d'occupation ainsi que les droits et obligations de chacune des parties.

CELA ÉTANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

De convention expresse entre les parties, la présente convention est exclue du champ d'application du décret du 30 septembre 1953 concernant les baux commerciaux et aux dispositions duquel les parties ne peuvent se prévaloir.

L'exploitant aura obligation de notifier, par écrit au service compétent, toutes modifications de la société exploitante.

La présente convention est strictement passée avec les gérants de la SARL JSB, conformément aux statuts de celle-ci, au jour de sa signature.

Article 1^{er} – Objet de la convention

L'exploitant ne pourra occuper ce local que pour assurer l'activité exclusivement prévue, à savoir la vente de boissons (non alcoolisées), snacking, glaces.

Aucune autre activité n'est autorisée dans le local.

Article 2 - Désignation des locaux

La Ville attribue à titre précaire et révocable, pour exercer l'activité de restauration la cafétéria extérieure du Stade Nautique de 26 m² comprenant un snack d'été de 15m² avec réserve de 8m², un local déchets de 3,5m² et une terrasse de 55m² sous pergola avec un accès direct à l'espace pelouses (plans en annexe).

Le mobilier extérieur devra être fourni par l'exploitant.

La cuisine ne dispose pas d'équipements professionnels, l'exploitant devra en faire son affaire dans le respect de la réglementation.

Réf. : M04002 – M04002-05

Article 3 - Durée

Cette mise à disposition est consentie du 1^{er} mai au 31 août, chaque année, pour la période 2026 à 2031 (inclus).

Les Jours et Horaires d'autorisation sont les suivants :

- du 1^{er} mai au 30 juin 2026 :
 - mercredi 11h30-19h
 - week-end 11h-19h
- du 1^{er} juillet au 31 août 2026 :
 - lundi / mercredi / jeudi : 14h - 20h
 - mardi / vendredi : 14h - 21h
 - week-end : 12h30 - 19h30

Si des aménagements de jours et horaires sont souhaités pour les périodes suivantes, elles devront être inscrites dans un avenant.

Article 4 - Sous-location, cession, mise à disposition

Toute sous location, même temporaire, cession, ou mise à disposition au profit d'une tierce personne est interdite.

Le cas échéant, la Ville se réserve le droit de procéder à la résiliation de la présente convention.

Article 5 - Conditions financières

5.1 – Redevance

Cette mise à disposition est consentie moyennant une **redevance annuelle de 2000 € (deux mille euros)**, fixée en Conseil Municipal et couvre la période d'ouverture estivale, soit :

- Les mercredis, weekends et jours fériés en mai et juin
- 7j/7 en juillet et août.

En vertu de l'article 2125-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public par le bénéficiaire d'une autorisation est payable d'avance et annuellement.

Paraphes

Les titres de recettes seront payables d'avance auprès de la Trésorerie Municipale d'Avignon sise Cité Administrative - Avenue du 7ème Génie - BP 313 - Bât. 5 - Entrée « U » - 84098 AVIGNON Cedex 9.

5.2 – Dépôt de garantie

L'exploitant doit verser à la Ville **un dépôt de garantie d'un montant de 500 € (cinq cents euros)**, au titre de garantie d'exécution de toutes les clauses de la présente convention.

Ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au profit du preneur et n'est pas révisable durant l'exécution du contrat ou de son renouvellement.

Il sera restitué à l'exploitant dans les deux mois, à compter de la restitution des clefs, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à la Ville et des retenues éventuelles correspondantes aux dégradations qui pourraient être constatées lors de l'état des lieux sortant.

5.3 – Charges

La Ville prend à sa charge les contrats et les frais inhérents pour les abonnements d'eau et d'électricité.

L'exploitant fait son affaire personnelle des contrats et abonnements de téléphone et d'internet, ainsi que de tous frais inhérents.

5.4 – Impôts et taxes

L'exploitant acquitte l'ensemble des impôts et taxes concernant l'utilisation de la partie de l'immeuble, établis ou à établir par l'Etat, le Département, la Ville ou toute autre collectivité.

Article 6 – Assurances

L'exploitant s'engage à assurer, auprès d'une compagnie d'assurance solvable de son choix :

1. **Sa responsabilité locative pour les bâtiments (risques locatifs)**, contre les risques INCENDIE, EXPLOSIONS, DOMMAGES ELECTRIQUES, DEGATS DES EAUX, VOL, VANDALIMSE, BRIS DE GLACE ainsi que les risques locatifs et les recours des voisins.
2. **Ses propres biens, agencements, mobilier, matériel, marchandises** lui appartenant ou dont il serait détenteur pour l'ensemble des risques encourus et notamment les risques INCENDIE, EXPLOSIONS, DOMMAGES ELECTRIQUES, DEGATS DES EAUX, VOL, VANDALIMSE, BRIS DE GLACE etc.
3. **Sa responsabilité civile**, pour les dommages de toutes natures occasionnés aux tiers, du fait de son activité, de son matériel et de son personnel.

L'exploitant ainsi que ses assureurs renoncent à tous recours contre la Ville d'Avignon et ses assureurs, pour tous les dommages matériels et immatériels qui pourraient être occasionnées aux biens leur appartenant.

Il est rappelé qu'en cas de sinistre ou de dégradation dans le local il vous incombe de prévenir votre assureur, mettre en œuvre les mesures conservatoires (cf. annexe 2 Fiche réflexe sinistre) et d'informer la Ville (cf. art 13).

La police d'assurance et la justification du paiement des primes d'assurances est transmise par l'exploitant lors de l'état des lieux entrant, (annexe 3) puis chaque année à la Direction du Patrimoine Immobilier.

En cas de non-présentation du justificatif ou de défaut d'assurance, la Ville se réserve le droit de procéder à la résiliation de la présente convention.

Article 7 - Classification de l'établissement

Cet établissement recevant du public du type X de la 3ème catégorie, est assujéti aux dispositions de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation des dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Article 8 – Sécurité

L'exploitant s'engage à respecter et faire respecter toutes les mesures destinées à assurer la sécurité des personnes au sein des locaux. L'exploitant doit s'assurer que les contrôles annuels des équipements de sécurité soient bien effectués.

Paraphes

L'exploitant prend à sa charge les dispositifs indispensables pour garantir la sécurité incendie des locaux.

Article 9 - Conditions générales

L'exploitant doit entretenir en bon état de propreté les locaux mis à disposition, à ses frais et sous sa seule responsabilité.

L'exploitant est autorisé à utiliser les locaux uniquement dans le cadre de ses activités statutaires, en excluant toute activité commerciale, culturelle ou politique.

L'exploitant s'engage à faire son affaire personnelle de l'application de tous les règlements administratifs et de police existants ou à intervenir qui pourraient être nécessaires à l'exercice de son activité.

L'exploitant s'engage à ne pas causer de troubles du voisinage et à veiller à ce que les personnes qu'il fait entrer ou celles qu'il accueille dans les lieux respectent les règlements en vigueur. Il devra notamment veiller à ce que ses activités ne génèrent ni nuisances excessives, ni violation des règlements applicables, de manière à limiter au maximum tout désagrément pour les autres occupants de l'immeuble et les voisins.

L'exploitant s'engage à n'apposer sur la façade de l'immeuble ni panneau ni banderole, ni affiche, à l'exception des plaques habituelles pour signaler les exploitants des lieux.

L'exploitant laissera pénétrer dans les lieux, chaque fois que cela sera nécessaire les représentants de la Ville d'Avignon.

L'exploitant souffrira sans indemnité, de la réalisation par la Ville ou ses représentants, des réparations urgentes, même si les travaux excèdent 21 jours.

Le stockage, la distribution et l'emploi de produits explosifs ou toxiques, de tous liquides inflammables soumis à autorisation ou enregistrement sont interdits dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Article 10 - Conditions particulières

En dehors des jours et horaires prévus dans l'article 3, la cafétéria pourra être ouverte lors de manifestations sportives dans l'enceinte de l'équipement, ou sur d'autres périodes, avec l'accord écrit préalable de la Ville.

La cafétéria étant située dans l'enceinte d'un équipement sportif, l'exploitant doit se conformer aux directives du service gestionnaire du Stade Nautique.

L'exploitant s'engage à informer de ses éventuelles absences le service gestionnaire de l'équipement aux adresses électroniques suivantes : claudemalot@mairie-avignon.com & thierrygrimart@mairie-avignon.com.

L'exploitant doit se conformer aux prescriptions du règlement intérieur du Stade Nautique et aux directives du service gestionnaire de l'équipement, ainsi qu'au règlement sanitaire départemental et du cahier des charges établi par la Direction Ecologie Urbaine.

L'exploitant devra remettre les lieux en état de propreté initial à chaque fermeture quotidienne. Il devra, le temps de sa présence sur le site, positionner des corbeilles aux abords de la cafétéria et récupérer l'ensemble des déchets liés à son activité.

En cas d'infraction en matière d'environnement, le contrevenant fera l'objet d'une émission de titre de recettes correspondant à l'infraction commise.

Article 11 – Travaux – entretien – réparations

L'exploitant prend les locaux en l'état et déclare en avoir une parfaite connaissance pour les occuper déjà.

Il est interdit au preneur de modifier les installations électriques, chauffage et plomberie des locaux.

L'exploitant s'engage à ne procéder à aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, ni aucun changement de distribution, sans le consentement écrit de la Ville d'Avignon propriétaire.

Au terme de la convention, tous les travaux qui auront été entrepris, ainsi que tous les aménagements importants, resteront sans indemnité propriété de la Ville, sauf faculté pour celle-ci d'exiger la remise de lieux dans leur état primitif.

L'exploitant s'engage à ce qu'il ne soit fait aucune dégradation ou détérioration quelconque, que ces locaux soient tenus en bon état d'entretien, de réparations locatives et de propreté.

Paraphes

L'exploitant répondra des dégradations survenues dans les locaux et aura l'obligation d'informer immédiatement la Ville de tout sinistre et dégradation se produisant dans l'immeuble.

En tout état de cause, l'exploitant sera tenu de la remise en état des lieux à ses frais.

L'ensemble des travaux d'entretien et de réparations est à la charge de l'exploitant. (cf. annexe 4 : Guide des réparations « Qui répare qui entretient »).

La Ville assure uniquement les travaux de remplacement liés à la vétusté sur le clos et le couvert.

De plus, la Ville ne garantit en aucun cas l'exploitant contre les vices non apparents de l'immeuble constitutifs le cas échéant de dommages matériels et corporels.

En aucun cas les serrures ne doivent être remplacées à l'initiative du preneur et tout dysfonctionnement doit être signalé immédiatement.

En cas de nécessité, les services de la Ville doivent pouvoir accéder sans difficultés aux locaux.

Article 12 - Etat des lieux

Un état des lieux « entrant » est dressé lors de la prise de possession des lieux.

Un état des lieux contradictoire « sortie » sera établi, en fin de convention, lors de la restitution des clés, en main propre, aux agents de la Direction du Patrimoine Immobilier.

L'exploitant s'engage à notifier par tous les moyens légaux au service compétent son intention de libérer les locaux, un mois à l'avance, afin de convenir d'une date de visite des locaux pour l'établissement d'un état des lieux « sortie » et de la remise des clefs.

Dans l'hypothèse où l'état des lieux de sortie mentionnerait l'existence de réparations, remise en état ou charges d'entretien incombant à l'exploitant, comme dans celle où l'exploitant ne se présenterait pas au jour de l'établissement de l'état des lieux de sortie ou refuserait de signer cet état des lieux, la Ville fera chiffrer le montant desdites réparations et un titre de recette équivalent à ce montant sera émis à son encontre.

Il est strictement interdit de reproduire les clefs remises par la Ville.

Article 13 - Vie de la convention

Pour toute question en lien avec la convention ou avec les locaux mis à disposition, l'exploitant est invité à écrire à l'adresse mail suivante : contact.immo@mairie-avignon.com

Le service référent est celui du Département Sports et Loisirs : service.sports@mairie-avignon.com

La Mairie Annexe référente est celle du quartier ST CHAMAND : mairie.annexe.stchamand@mairie-avignon.com

Article 14 - Renouvellement de la convention

Au terme de la convention, l'exploitant devra se rapprocher du service compétent, **au moins 3 mois à l'avance**, afin de formuler son souhait de renouveler la présente convention.

Article 15 – Clause résolutoire

En cas de dénonciation par anticipation, l'exploitant ne pourra prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque.

Dans l'éventualité où l'exploitant ne respecterait pas les obligations mises à sa charge, la Ville pourrait procéder à la résiliation de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois après une mise en demeure non suivie d'effet.

En cas de jugement prononçant la liquidation judiciaire définitive de la société par actions simplifiée SNACK NAUTIQUE, la résiliation de la présente convention serait immédiate.

Dans le cas où la Ville souhaiterait récupérer l'immeuble pour ses besoins personnels, pour une opération d'urbanisme, pour le démolir, le vendre ou pour tout motif d'intérêt général, la présente convention serait résiliée par lettre recommandée avec accusé de réception avec préavis d'un mois.

De même, si le bâtiment devenait inexploitable pour des raisons de sécurité, conformité ou autres, la Ville se réserve le droit de résilier la présente convention sans délai, ni indemnité.

Paraphes

En aucun cas la Ville ne se verra dans l'obligation de reloger l'exploitant. Cependant, la Ville fera au mieux de ses possibilités pour trouver une solution de remplacement afin de permettre au preneur de transférer et continuer à exercer ses activités dans les meilleures conditions.

Dans tous les cas de résiliation, l'exploitant ne pourra prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque. Cependant, l'exploitant restera redevable de la redevance due au prorata des jours d'occupation des lieux.

Article 16 - Etat des risques et pollutions¹

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien l'informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

Un état des risques et pollutions, fondé sur des informations mises à disposition par Monsieur le Préfet du Département, est annexé à la présente convention (cf. annexe 5).

Article 17 - Modification et extension de la convention

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Article 18 - Litiges, recours et attribution de juridiction

La Ville d'AVIGNON ne pourra en aucun cas être mise en cause dans les litiges qui résulteraient de l'exploitation des locaux mis à disposition.

En cas de litige, dans le cadre de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher en priorité une solution amiable.

Cependant, pour tout différend relatif à l'interprétation et à l'exécution du présent contrat, le Tribunal Administratif compétent sera celui du domicile de la personne publique.

Le Tribunal Administratif peut également être saisi par l'application informatique « *Télérecours citoyens* » accessible par le site internet www.citoyens.telerecours.fr

Article 19 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à l'Hôtel de Ville d'AVIGNON.

Fait à Avignon, en deux exemplaires, le
La société par actions simplifiée SNACK NAUTIQUE
Le dirigeant et représentant
Jean-Sébastien SIDOLLE

La Ville d'Avignon,
Monsieur le Maire
Olivier GALZI

ANNEXES :

- N° 1 : Plans
- N° 2 : Attestation d'assurance
- N° 3 : Fiche réflexe sinistre
- N° 4 : Guide des réparations « Qui répare qui entretien »
- N° 5 : ERRIAL

¹ <https://www.vaucluse.gouv.fr/ppri-rhone-avignon-le-pontet-sorgues-a12928.html>



This architectural floor plan illustrates the layout of a restaurant. The main dining area is a large rectangular space filled with numerous small, round tables arranged in a grid pattern. To the right of the dining area, there is a service counter labeled 'Bar' (15.1 m²) and a 'Réserve' (Reserve) area (8.3 m²). Adjacent to the bar is a 'Déchets' (Waste) area (3.4 m²). Restrooms are located near the reserve area, including 'WC Hommes' (Men's) and 'WC Femmes' (Women's), both measuring 3.7 m². A 'Change bébé' (Baby changing station) is also present. The plan includes various dimensions and labels for different zones, such as 'n°076 PP/ 93x 204' and 'n°A19 PP/ 93x 204'. The overall layout is designed to optimize space utilization and customer flow.