

PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DE SOULAC-SUR-MER RÉUNI EN SÉANCE PUBLIQUE LE MARDI 3 NOVEMBRE 2020

Le Conseil Municipal de Soulac-sur-Mer s'est réuni en séance publique à l'Hôtel de Ville le mardi 3 novembre 2020 à 18 heures 30, sous la présidence de Monsieur Xavier PINTAT, Maire.

PRÉSIDENT : Xavier PINTAT, Maire

ÉTAIENT PRÉSENTS : Bernard LOMBRAIL, Evelyne MOULIN, Daniel MILLIET, Marie-Dominique DUBOURG, Thierry DUBOUILH, Chantal LESCORCE, Claude MARTIN, Ghyslaine CUNY, Vincent RAYNAUD, Agnès BERGE, Jean-Michel BERGES, Sylvie BERTHELEMY, Danielle BERTHOMIER, Jacques BIBES, Hervé BLANC, July DESCROIX, Jean-Luc DIEU, Élodie MARTIN, Bernard PASQUET, Bruce QUERMENT, Catherine THOMPSON,

EXCUSÉE : Manuela LIEUTEAU-SANCHEZ, ayant donné pouvoir à Xavier PINTAT,

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Danielle BERTHOMIER

I - DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Madame Danielle BERTHOMIER est désignée secrétaire de séance.

II - APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE PUBLIQUE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 SEPTEMBRE 2020

Le Procès-Verbal de la séance publique du Conseil Municipal du 14 septembre 2020 est adopté à l'unanimité.

III- DÉCISIONS PRISES DANS LE CADRE DE L'ARTICLE L 2122-22 DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET INFORMATIONS

En application de la délibération du Conseil Municipal de Soulac-sur-Mer en date du 25 mai 2020 chargeant le Maire de prendre en cas de nécessité pendant la durée de son mandat les décisions prévues par l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, et depuis la séance du Conseil Municipal qui a eu lieu le 14 septembre 2020, « les décisions » du Maire ont eu pour objet :

- Le 10 septembre 2020

De reconduire pour le mois d'octobre, en raison de la prolongation exceptionnelle de la période d'ouverture des Campings Les Oyats et Les Genêts, les tarifs 2020 appliqués à la basse saison tels qu'ils résultent de la délibération du 16 décembre 2019, auquel sera appliqué une remise de 25 % (pour les hébergements et les emplacements).

- Le 14 septembre 2020

De signer un bail de location à titre précaire pour le logement passe du Tottoral, Tennis de la Forêt à Soulac-sur-Mer, du 1^{er} octobre 2020 au 30 septembre 2021 inclus, pour un loyer mensuel de 400,00 €.

- Le 14 septembre 2020

De signer la lettre de mission pour des conseils et assistance, avec la société RISKOMNIUM, 1 avenue de l'Angevinière 44800 SAINT-HERBLAIN, dans le cadre des marchés d'assurance (lots « Assurance Responsabilité Civile » et « Dommages aux biens »), pour un montant de 1 485,00 € H.T. soit 1 782,00 € T.T.C.

- Le 14 septembre 2020
D'accorder à Monsieur et Madame Alain et Catherine BONNET demeurant 14 rue Jean Guilhem à Soulac-sur-Mer, une concession cinquantenaire de 4,5 m² moyennant la somme de 429,53 €.
- Le 14 septembre 2020
De signer la convention avec l'Association Judo Pointe de Médoc, pour encadrer l'activité de Judo et Taïso du CMCS, pour un montant de 30,00 € T.T.C de l'heure avec maximum 2h45/semaine du 2 octobre 2020 au 18 juin 2021.
- Le 14 septembre 2020
De fixer les tarifs de l'activité judo du CMCS pour l'année 2020-2021 comme suit :
 - Éveil : 53,80 €/an
 - 1^{er} Judoka : 24,41 €/trimestre
 - 2^{ème} Judoka : 22,61 €/trimestre
- Le 14 septembre 2020
De signer la convention d'occupation temporaire du domaine public aéronautique portant sur la mise à disposition d'une place au hangar municipal au profit de M. Pierre CHAUDET, pour une durée d'un an et pour un montant de 708,35 € H.T.
- Le 14 septembre 2020
De signer le contrat de coordination Santé-Sécurité pour les travaux de réhabilitation du Front de Mer – Tranche 2, avec la société CS CONSEIL, 3 C avenue Binghamton, 33260 La Test de Buch, pour un montant de 9 080,00 € H.T, soit 10 896,00 € T.T.C.
- Le 21 septembre 2020
De signer le contrat de souscription à la solution de gestion de police municipale « LOGIPOLWEB » version 5, avec la société AGELID, 20 rue de l'église 76220 ERNEMONT-LA-VILLETTE, permettant l'accès en ligne par le WEB aux services, le guide utilisateur des services et les tutoriels ainsi que l'accès au support AGELID, pour un montant annuel de 300,00 € H.T.
- Le 24 septembre 2020
De solliciter l'aide de l'état au titre de la Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL) – abondement exceptionnel 2020 au titre de la préservation du patrimoine historique et culturel pour un montant de 76 500,00 €.
- Le 24 septembre 2020
De solliciter l'aide de l'état au titre de la Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL) – abondement exceptionnel 2020 au titre de la création d'une Maison Médicale pour un montant de 134 865,00 €.
- Le 5 octobre 2020
De signer le contrat de location d'un serveur pour l'École Élémentaire avec la société SCRIBA, sise 2 allée des Musardises, Parc de la Luzerne, 33185 Le Haillan, pour une durée de 60 mois et un loyer trimestriel de 577,00 € H.T.
- Le 5 octobre 2020
De signer avec l'Association Crazy Music, une convention d'utilisation de l'église du Jeune Soulac, pour une durée d'un an et à titre gratuit.
- Le 5 octobre 2020
De signer un avenant n°1 au contrat de mise à disposition d'un emplacement commercial en date du 25 février 2019 avec Mme Magali LABAT et M. Georges KAYAL, prolongeant la période d'exploitation pour 2020 jusqu'au 30 octobre, et fixant à 200,00 € le supplément de loyer.
- Le 5 octobre 2020
De confier la défense des intérêts de la Commune au Cabinet NOYER CAZCARRA, avocats à Bordeaux, suite à la requête introduite par Mme Isabelle BUCHET auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux, enregistrée le 23 septembre 2020 sous le n° 2004254-2 tendant à l'annulation de l'arrêté du Maire de Soulac-sur-Mer du 18 mai 2020 de non-opposition à une Déclaration Préalable n° DP 033 514 20 S 0040 de M. Wilfried GREVERIE, ainsi que de sa décision explicite de refus de retirer cet acte du 27 juillet 2020.

- Le 12 octobre 2020
De signer un bail de location à titre précaire pour le logement sis 28 rue Victor Hugo à Soulac-sur-Mer, du 1^{er} novembre 2020 au 31 octobre 2021 inclus, pour un loyer mensuel de 350,00 €.
- Le 12 octobre 2020
De confier la défense des intérêts de la Commune au Cabinet NOYER CAZCARRA, avocats à Bordeaux, dans le cadre de l'appel à l'encontre du jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux du 23 septembre 2020 annulant le Permis de Construire n° PC 033 514 19 S 0003 délivré à M. Paul NIETO.
- Le 12 octobre 2020
De confier la défense des intérêts de la Commune au Cabinet NOYER CAZCARRA, avocats à Bordeaux, dans le cadre de l'appel à l'encontre du jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux du 10 mars 2020 annulant le Certificat d'Urbanisme n° CU 033 514 18 S 0084 délivré à M. Patrick THILLARD.
- Le 12 octobre 2020
De confier la défense des intérêts de la Commune au Cabinet NOYER CAZCARRA, avocats à Bordeaux, dans le cadre de l'appel à l'encontre du jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux du 30 juin 2020 annulant la Déclaration Préalable n° DP 033 514 18 S 0147 délivrée à M. Pascal SEUROT.
- Le 12 octobre 2020
De confier la défense des intérêts de la Commune au Cabinet NOYER CAZCARRA, avocats à Bordeaux, dans le cadre de l'appel à l'encontre du jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux du 10 mars 2020 annulant la Déclaration Préalable n° DP 033 514 18 S 0062 délivrée à M. Dominique FOLIN.
- Le 12 octobre 2020
De confier la défense des intérêts de la Commune au Cabinet NOYER CAZCARRA, avocats à Bordeaux, dans le cadre de l'appel à l'encontre du jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux du 16 juin 2020 annulant la Déclaration Préalable n° DP 033 514 18 S 0137 délivrée à M. Dominique FOLIN.
- Le 12 octobre 2020
De confier la défense des intérêts de la Commune au Cabinet NOYER CAZCARRA, avocats à Bordeaux, dans le cadre de l'appel à l'encontre du jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux du 16 juin 2020 annulant le Certificat d'Urbanisme n° CU 033 514 18 S 0272 délivré à M. Dominique FOLIN.
- Le 12 octobre 2020
De signer l'avenant n°1 au marché ayant pour objet « Travaux de réhabilitation du Front de Mer » lot 4 « Mobilier sur mesure », afin de créer un support complémentaire pour le clouage du zinc et pour l'implantation d'une volige en sous face en Pin Douglas, avec la Société Provillie, ZA de Calens 33640 BEAUTIRAN, pour un montant de 3 590,00 € H.T., portant son montant de 73 424,00 € H.T. à 77 014,00 € H.T., soit 92 416,80 € T.T.C.
- Le 12 octobre 2020
De procéder à la vente d'un véhicule RENAULT Trafic, à M. Cyril LIRA, 16 route des Lacs à Soulac-sur-Mer, pour un montant de 150,00 € T.T.C.
- Le 26 octobre 2020
D'abroger la décision du 12 octobre 2020 n° 200126 car il n'appartient pas à la Commune de procéder à la vente du RENAULT Trafic immatriculé 7533LX33, à M. Cyril LIRA, 16 route des Lacs à Soulac-sur-Mer, pour un montant de 150,00 € T.T.C., mais au Syndicat de Production d'Eau Potable de la Pointe de Grave, propriétaire du véhicule.
- Le 26 octobre 2020
De signer la convention d'occupation temporaire du domaine public aéronautique portant sur la mise à disposition d'une place au hangar municipal au profit de M. Pascal CHAILLOU, pour une durée d'un an et pour un montant de 920,83 € H.T.

Le Conseil Municipal en prend acte.

IV - FINANCES

A. AVENANT N° 12 À LA CONVENTION DE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC POUR L'EXPLOITATION DU CASINO MUNICIPAL

La Commune de Soulac-sur-Mer a conclu le 18 janvier 2010 avec la société Casino de la Plage une convention de délégation de service public pour une période de 15 ans, à effet du 1^{er} février 2010.

Par avenant n°7 à la convention susvisée signée le 25 avril 2016, la Commune avait autorisé le délégataire à subdéléguer par contrat la gestion et l'exploitation de l'activité de restauration du Casino.

Le subdélégataire ayant décidé de ne pas poursuivre l'exploitation du restaurant, la société Casino de la Plage demande à la Commune l'autorisation de signer un nouveau contrat de subdélégation de cette activité.

Dans ce cadre, la société Casino de la Plage envisage de confier l'exploitation du restaurant à la société DKZ et a produit le projet de contrat à intervenir à cet effet.

Conformément aux termes du contrat de délégation de service public, il appartient à la commune d'approuver cette subdélégation. C'est l'objet de l'avenant n° 12 présenté en annexe I.

En effet, l'examen du projet de contrat a permis de montrer que les conditions d'exploitation consenties à la société DKZ correspondaient aux obligations contractuelles de la société Casino de la Plage en ce qui concerne l'activité de restauration. Il montre également que le délégataire ne consent à l'exploitant aucune prérogative dont il pourrait se prévaloir, et qui formerait un droit vis-à-vis de la collectivité. En particulier, il est expressément convenu que la convention de délégation ne donne en aucune manière droit à la propriété commerciale, et que les termes du contrat ne peuvent excéder les termes de la délégation de service public. Il sera par conséquent automatiquement résilié de plein droit le 31 janvier 2025.

Par ailleurs, la société DKZ apparaît comme étant une exploitante professionnelle capable d'assurer la restauration au sein du casino.

Le montant du loyer est le suivant :

- 500,00 € (période du 1^{er} novembre au 30 avril 2021),
- 800,00 € (1^{er} mai 2021 au 31 octobre 2021),
- 1 200,00 € (1^{er} novembre 2021 au 31 octobre 2022),
- 1 500,00 € (à compter du 1^{er} novembre 2022).

Il apparaît raisonnable et devrait permettre d'améliorer les résultats de la société Casino de la Plage, ce qui sera dans l'intérêt de la commune puisque la baisse du taux de prélèvement a été demandée sur le fondement d'une détérioration des résultats.

Dans ces conditions, il vous est proposé d'approuver le principe de la subdélégation de la restauration du casino à la société DKZ, selon les termes du projet de contrat figurant en annexe II, moyennant un loyer rappelé ci-dessus. Il doit être entendu que ce contrat ne dispense en aucune manière la société Casino de la Plage de l'intégralité des responsabilités qui lui incombent en application de la convention de délégation de service public. La société Casino de la Plage demeure pleinement et intégralement responsable du bon fonctionnement de l'ensemble des activités qui le composent, et notamment de l'activité de restauration.

En conséquence, le Conseil Municipal ouï l'exposé du rapporteur, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- ☞ Approuve le projet d'avenant n° 12 à la convention de délégation de service public pour l'exploitation du Casino Municipal présenté en annexe ;
- ☞ Et autorise le Maire à le signer.

AVENANT N° 12 À LA CONVENTION DE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC POUR L'EXPLOITATION DU CASINO MUNICIPAL

Entre les soussignés :

La Ville de Soulac-sur-Mer représentée par son Maire, Monsieur Xavier **PINTAT**, habilité par délibération en date du 3 novembre 2020,

Et

La Société Casino de la Plage représentée par son Président-Directeur-Général, Monsieur Roland **LEAS**,

PRÉAMBULE

La Ville de Soulac-sur-Mer a confié à la Société Casino de la Plage, par convention de délégation de service public signée du 18 janvier 2010, l'exploitation du casino municipal pour une durée de quinze ans à effet du 1^{er} février 2010.

Par avenant n° 7 à la convention susvisée signé le 25 avril 2016, le Conseil Municipal avait autorisé le délégataire à subdéléguer par contrat la gestion et l'exploitation de l'activité restauration du Casino.

Suite au départ du subdélégataire, la société Casino de la Plage sollicite de la Commune une nouvelle autorisation pour subdéléguer la restauration.

C'est l'objet de l'avenant n° 12 proposé.

En conséquence les parties ont convenu ce qui suit :

ARTICLE 1

La société Casino de la Plage est autorisée à subdéléguer l'activité de restauration à la société DKZ, selon les termes du projet de contrat visé en annexe de la délibération du 3 novembre 2020, moyennant une redevance mensuelle hors taxes de :

- 500,00 € (période du 1^{er} novembre au 30 avril 2021),
- 800,00 € (1^{er} mai 2021 au 31 octobre 2021),
- 1 200,00 € (1^{er} novembre 2021 au 31 octobre 2022),
- 1 500,00 € (à compter du 1^{er} novembre 2022).

Cette autorisation a un caractère personnel ; tout transfert total ou partiel de cette activité à un tiers est interdit, sauf à obtenir l'autorisation préalable de la commune de Soulac-sur-Mer.

Il est rappelé que la conclusion de ce contrat de subdélégation n'entraîne aucune modification de la responsabilité de la société Casino de la Plage dans l'exécution du service public, y compris pour l'activité de restauration, et que tout manquement dans l'exploitation de ce service entraînera sa pleine et entière responsabilité.

Ces dispositions entreront en vigueur après transmission à la commune du contrat conclu et enregistré entre la Société du Casino de la Plage et la société DKZ.

ARTICLE 2

Toutes les autres dispositions de la convention d'origine modifiée demeurent inchangées.

Fait à Soulac-sur-Mer, en deux exemplaires, le

Pour la Société Casino de la Plage

Pour la Commune de Soulac-sur-Mer

Roland LEAS
Président Directeur Général

Xavier PINTAT
Maire de Soulac-sur-Mer
Sénateur honoraire de la Gironde

B. AVENANT N° 2 AU BAIL PROFESSIONNEL SIGNÉ AVEC LA SOCIÉTÉ CASINO DE LA PLAGE

La Commune de Soulac-sur-Mer a signé le 18 janvier 2010 avec la société Casino de la Plage un bail professionnel portant sur la location du Casino et de ses annexes.

Ce bail d'une durée de 15 ans, à effet du 1^{er} février 2010, a fait l'objet d'un avenant n° 1 le 25 avril 2016 dans le cadre de la subdélégation de la gestion et de l'exploitation de l'activité restauration.

Le subdélégataire ayant décidé de ne pas poursuivre l'exploitation du restaurant, la société Casino de la Plage souhaite la confier à la société DKZ.

C'est l'objet de l'avenant n° 2 au bail à usage professionnel, présenté en annexe.

En conséquence, le Conseil Municipal ouï l'exposé du rapporteur, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- ✎ Approuve le projet d'avenant n° 2 au bail à usage professionnel ;
- ✎ Et autorise le Maire à le signer.

AVENANT N° 2 AU BAIL À USAGE PROFESSIONNEL PORTANT SUR LA LOCATION DU CASINO ET SES ANNEXES

Entre les soussignés :

La Ville de Soulac-sur-Mer représentée par son Maire, Monsieur Xavier PINTAT, habilité par délibération en date du 3 novembre 2020,

Et

La société Casino de la Plage représentée par son Président-Directeur-Général, Monsieur Roland LEAS,

Il est convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

La Ville de Soulac-sur-Mer a signé avec la société Casino de la Plage, le 18 janvier 2010, parallèlement à la convention de délégation de service public pour l'exploitation du casino municipal, un bail à usage professionnel portant sur la location du Casino et ses annexes.

Ledit bail prévoit, notamment, que la cession du contrat de location, ou la location, doit faire l'objet d'un accord du bailleur.

La société Casino de la Plage ayant demandé à pouvoir subdéléguer l'activité de restauration impliquant, notamment, une sous-location des locaux, un avenant n° 1 au bail professionnel a été signé le 25 avril 2016.

Suite au départ du subdélégataire, la société Casino de la Plage, souhaite confier la gestion et l'exploitation de l'activité restauration à la société DKZ, impliquant de ce fait une nouvelle modification du bail.

C'est l'objet de l'avenant n° 2 proposé.

En conséquence, les parties ont convenu ce qui suit :

ARTICLE 1

La société Casino de la Plage est autorisée à subdéléguer l'activité de restauration à la société DKZ, selon les termes du projet de contrat visé en annexe de la délibération du 3 novembre 2020, et moyennant un loyer mensuel hors taxes de :

- 500,00 € (période du 1^{er} novembre au 30 avril 2021),
- 800,00 € (1^{er} mai 2021 au 31 octobre 2021),
- 1 200,00 € (1^{er} novembre 2021 au 31 octobre 2022),
- 1 500,00 € (à compter du 1^{er} novembre 2022).

Elle est notamment autorisée à confier à la société DKZ la responsabilité de l'entretien et de la maintenance des espaces immobiliers et des biens meubles nécessaires à l'exercice de l'activité de restauration, tels qu'ils sont décrits dans le projet de contrat visé en annexe de la délibération du 3 novembre 2020.

Ces dispositions entreront en vigueur après transmission à la commune du contrat conclu et enregistré entre la Société Casino de la Plage et la société DKZ.

ARTICLE 2

Toutes les autres dispositions de bail à usage professionnel demeurent inchangées.

Fait à Soulac-sur-Mer, en deux exemplaires, le

Pour la Société Casino de la Plage

Pour la Commune de Soulac-sur-Mer

Roland LEAS
Président Directeur Général

Xavier PINTAT
Maire de Soulac-sur-Mer
Sénateur honoraire de la Gironde

V - QUESTIONS DIVERSES

A. PROTOCOLE D'ACCORD AVEC L'ÉTAT RELATIF AU RÈGLEMENT DE LA SITUATION DE LA COPROPRIÉTÉ LE SIGNAL

Par délibération n° 2019-05-14 en date du 28 octobre 2019, le conseil municipal avait autorisé le Maire ou son représentant, à signer le protocole à intervenir avec la Communauté de Communes Médoc Atlantique et l'État pour régler l'indemnisation des copropriétaires de l'immeuble « Le Signal », décidé par le Parlement, et tout acte y afférent, y compris les protocoles transactionnels.

À la suite du vote par le Parlement, sur proposition du Gouvernement, d'un amendement n° 1056, l'article 64 de la loi n° 2020-935 du 30 juillet 2020 des finances rectificatives pour 2020 a précisé les conditions et le mécanisme d'indemnisation des copropriétaires de l'immeuble « Le Signal », ce qui implique de modifier les termes des protocoles à intervenir avec les services de l'Etat et la Communauté de Communes Médoc Atlantique.

Pour rappel, la copropriété de l'Immeuble Le Signal est composée de deux immeubles sis 2, Boulevard du Front de Mer à Soulac-sur-Mer, construits en 1967 et totalisant 78 appartements du T1 au T3. Elle a fait l'objet, le 24 janvier 2014, d'un arrêté municipal portant ordre d'évacuation et interdiction d'occupation, justifié par un risque grave et imminent en raison d'un très important recul du trait de côte constaté à la suite d'une succession de tempêtes et menaçant la stabilité des immeubles.

En effet, les nouvelles dispositions législatives ont acté le principe du versement aux copropriétaires d'une indemnisation en compensation des préjudices résultant de la perte d'usage de leur bien en tant que résidence principale ou secondaire. Ces dernières ont confirmé la quotité de l'indemnité prise en charge par l'Etat, à savoir 70 % de la valeur vénale du bien concernée, déterminée sans prise en compte du risque d'effondrement.

Par ailleurs, l'article 64 de la Loi de finances rectificative précise expressément que le versement de cette indemnité est subordonné au respect de deux conditions, parmi lesquelles figurent le transfert de la propriété de l'immeuble à personne publique identifiée en accord avec le représentant de l'Etat dans le département. L'autre condition portant sur la renonciation des copropriétaires à tout recours à l'encontre de la Commune, de l'Intercommunalité et de l'État. De surcroît, le bénéfice de l'indemnisation est encadré sur le plan temporel puisque le versement de l'indemnité doit être demandé par les copropriétaires, avant le 31 décembre 2021.

Au regard de ces compétences en matière d'aménagement, de protection et de mise en valeur de l'environnement, de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations, notamment au travers de l'élaboration de stratégie locale de gestion du trait de côte, il a été convenu avec les services de l'État que la Communauté de Communes Médoc Atlantique apparaissait fondée à se faire transférer la propriété de l'immeuble en vue de le démolir et d'engager un projet d'aménagement d'ensemble concerté par la commune de Soulac-sur-Mer, répondant aux impératifs de protection du territoire, de protection et d'adaptation de ses équipements publics.

Le nouveau dispositif suppose donc d'élaborer deux types des protocoles, indétachables l'un de l'autre :

- D'une part, un protocole d'accord-cadre fixant les obligations des parties et les modalités d'instruction des demandes d'indemnisation entre la préfecture de Gironde, la DRFiP, la commune de Soulac-sur-Mer et la Communauté de Communes,
- D'autre part, un protocole transactionnel d'indemnisation des copropriétaires en compensation du préjudice résultant de la perte d'usage de leur bien à intervenir avec chaque propriétaire.

S'agissant protocole d'accord-cadre, ce dernier tendrait à proposer à chaque copropriétaire un protocole transactionnel comprenant le versement d'une indemnité pour préjudice, conditionné au préalable au respect de la condition tenant à la cession, par acte authentique, de la propriété de son bien à la communauté de communes à l'euro symbolique, en vue de la démolition de l'immeuble et la réalisation d'un aménagement compatible avec la stratégie locale de gestion du trait de côte, ainsi que la renonciation à tout recours indemnitaire en cours ou futur.

Dans ce cadre, les obligations de la Communauté de Communes seraient les suivantes :

- L'achat auprès de chacun des copropriétaires des biens à l'euro symbolique,
- La mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, en cas de refus d'un copropriétaire de transiger,
- La démolition des biens constituant l'immeuble le Signal,
- La réalisation après démolition d'un projet d'aménagement sur l'emprise de la copropriété de l'immeuble « Le Signal », concerté avec la Commune et compatible avec la stratégie locale de gestion du trait de côte,

Pour sa part, la commune de Soulac sur Mer s'engagerait à faciliter la délivrance du permis de démolir et concourir à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble.

De leur côté, les services de l'État assureraient le versement de l'indemnité pour préjudice résultant de la perte d'usage de leur bien, sur la base d'une grille tarifaire forfaitaire et non négociable par type d'appartement, s'appuyant sur les conclusions des travaux d'expertise foncière en date du 17 juillet 2012. Seules les demandes formulées avant le 31 décembre 2021 seraient éligibles au dispositif d'indemnisation. Le versement de l'indemnité ne pourrait intervenir qu'après transfert du bien, par acte authentique, à la Communauté de Communes à l'euro symbolique et signature par le copropriétaire du protocole transactionnel.

Enfin, le suivi opérationnel des opérations d'acquisition amiable et d'indemnisation serait assuré par la constitution d'un comité de pilotage regroupant les services de la préfecture de Gironde, la DRFiP de Nouvelle Aquitaine, la Commune de Soulac-sur-Mer et la Communauté de Communes.

Quant au protocole transactionnel relatif d'indemnisation des copropriétaires en compensation du préjudice résultant de la perte d'usage de leur bien, ce document aurait pour objet de déterminer les modalités individuelles de versement de l'indemnité à chaque copropriétaire (quotité, domiciliation bancaire, imputation budgétaire). Les signataires seraient les suivants : chaque copropriétaire, les services de la préfecture de Gironde, la DRFiP de Nouvelle Aquitaine, la Commune de Soulac-sur-Mer et la Communauté de Communes.

Au regard de ces nouvelles dispositions législatives et des évolutions rédactionnelles subséquentes, qui impactent l'économie générale des protocoles précédents, le Conseil Municipal ouï l'exposé du rapporteur, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- D'une part, autorise le Maire ou son représentant à signer le protocole-cadre d'accord relatif à l'indemnisation des copropriétaires de l'Immeuble Le Signal, en compensation du préjudice résultant de la perte d'usage de leur bien à intervenir avec la préfecture de Gironde, la DRFiP de Nouvelle Aquitaine, la Communauté de Communes, et la Commune de Soulac-sur-Mer et, ainsi que tout acte y afférent (projet annexe I),
- D'autre part, autorise le Maire ou son représentant à signer le protocole transactionnel relatif à l'indemnisation des copropriétaires de l'Immeuble Le Signal, en compensation du préjudice résultant de la perte d'usage de leur bien à intervenir avec chaque copropriétaire, la préfecture de Gironde, la DRFiP de Nouvelle Aquitaine, la Communauté de Communes et la Commune de Soulac-sur-Mer et, ainsi que tout acte y afférent (projet annexe II),
- Enfin, s'engage à instruire favorablement le plan de démolition de l'ensemble immobilier « Le Signal » et favorise la réalisation par la Communauté de Communes du projet d'aménagement d'ensemble sur ce site.

❧

La séance est levée à 18 heures 48 minutes

PIÈCES ANNEXES

Annexe II du rapport IV A : Avenant n° 12 à la délégation de service public pour l'exploitation du Casino Municipal

Contrat de subdélégation de service public pour la gestion et l'exploitation de l'activité de restauration du casino de Soulac-sur-Mer.

Annexe I et II du rapport V A : Protocole d'accord avec l'État relatif au règlement de la situation de la copropriété Le Signal

Protocole d'accord cadre.

Proposition de protocole transactionnel relatif à l'indemnisation des copropriétaires de l'immeuble « Le Signal » à Soulac-sur-Mer en compensation du préjudice résultant de la perte d'usage de leur bien.

**CONTRAT DE SUBDÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC
POUR LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE L'ACTIVITÉ DE RESTAURATION
DU CASINO DE SOULAC SUR MER**

Sommaire

Chapitre I - Dispositions générales.....	6
Article I.1 – Régime juridique s’appliquant au contrat.....	6
Article I.2 – Objet et périmètre de la subdélégation	6
Article I.3 – Missions et obligations générales du subdélégataire	7
Article I.4 – Responsabilités du subdélégataire	7
Article I.5 – Assurances du subdélégataire	8
Article I.6 – Durée du contrat de subdélégation.....	9
Article I.7 – Cession du contrat.....	9
Article I.8 – Sous-traitance ou subdélégation.....	9
Article I.9 – Exclusivité	10
Article I.10 – Contrats en cours	10
Chapitre II – Conditions générales de l’exploitation.....	11
Article II.1 – Principes généraux.....	11
Article II.2 – Exploitation et organisation du service public	11
Article II.3 – Personnel du service	12
Article II.4 – Fonctionnement du service et relations avec les usagers	13
Article II.5 – Identité visuelle	15
Chapitre III – Régimes des biens subdélégués	16
Article III.1 – Mise à disposition des biens.....	16
Article III.1 bis – Jouissance de certains locaux et équipements.....	16
Article III.2 – Consommation de fluides (eau, électricité, gaz...).....	17
Article III.3 – Travaux de maintenance, d’entretien et de réparation.....	17
Article III.4 – Renouvellement des biens.....	18
Article III.5 – Mise aux normes	18
Chapitre IV – Conditions financières.....	19
Article IV.1 – Redevance pour l’occupation des locaux.....	19
Article IV.2 – Rémunération du subdélégataire	20
Article IV.3 – Tarifs	20
Article IV.4 – Charges du subdélégataire	20
Article IV.5 – Régime fiscal	21
Article IV.6 – Dépôt de garantie	21

<u>Chapitre V – Contrôles – Sanctions</u>	22
Article V.1 – Rapport du subdélégué.....	22
Article V.2 – Tableaux de bord réglementaires mensuels.....	23
Article V.3 – Information du subdélégué.....	23
Article V.4 – Contrôle du subdélégué.....	24
Article V.5 – Exécution d'office.....	24
<u>Chapitre VI – Fin de la convention</u>	26
Article VI.1 – Cas de fin de la convention.....	26
Article VI.2 – Effets de l'expiration de la convention.....	26
Article VI.3 – Régime des biens en fin de contrat.....	26
Article VI.4 – Indemnités – Règlement financier.....	27
Article VI.5 – Continuité du service en fin de contrat.....	27
Article VI.6 – Résiliation par le subdélégué.....	28
Article VI.7 – Résiliation juridictionnelle ou par voie de conséquence.....	28
Article VI.8 – Résiliation pour force majeure.....	28
Article VI.9 – Résiliation de plein droit.....	29
Article VI.10 – Résiliation d'un commun accord.....	29
Article VI.11 – Interdiction de rétablissement.....	29
<u>Chapitre VII – Clauses diverses</u>	30
Article VII.1 – Fourniture de repas au personnel et prestataires du casino.....	30
Article VII.2 – Élection de domicile.....	30
Article VII.3 – Notifications.....	30
Article VII.4 – Règlement des litiges.....	30
Article VII.5 – Indépendance des clauses.....	30
Article VII.6 – Absence de renonciation.....	31
Article VII.7 – Avenants.....	31
Article VII.8 – Documents annexes.....	31

ENTRE :

- **La SOCIETE DU CASINO DE LA PLAGE SOULAC SUR MER**

société anonyme au capital de 38 112,25 Euros, dont le siège social est 1 boulevard El Burgo de Osma, à SOULAC SUR MER (33780), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 469 202 972,

représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Roland LEAS, et son Directeur Général Délégué, Monsieur Nicolas LEXCELLENT, dûment habilités à signer le présent contrat,

Ci-après « **le subdélégant** »

D'une part,

ET

- **La société DKZ**

société par actions simplifiée au capital de 1 000 Euros, dont le siège social est Résidence de la Plage, appartement 69, 51 rue de la Piscine, à SEIGNOSSE (40510), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DAX sous le numéro 883 731 473,

représentée par son Président, Monsieur Valentin DUCAZEAUX, dûment habilité à signer le présent contrat,

Ci-après « **le subdélégataire** »

D'autre part,

Il a été exposé ce qui suit :

Par convention de délégation de service public signée le 18/01/2010, la Commune de SOULAC SUR MER a confié à la SOCIETE DU CASINO DE LA PLAGE SOULAC SUR MER, pour une durée de 15 ans, à effet du 01/02/2010, l'exploitation et la gestion du casino municipal.

Un bail à usage professionnel portant sur la location des locaux a été signé le 18/01/2010 pour une même durée de 15 ans à effet au 01/02/2010.

Conformément aux dispositions applicables à la signature de la convention de délégation de service public (article 1^{er} de l'arrêté du 14 mai 2007 relatif à la réglementation des jeux dans les casinos), la SOCIETE DU CASINO DE LA PLAGE SOULAC SUR MER exerçait sous une direction unique les activités d'animation, de restauration et de jeu.

Elle a décidé de subdéléguer l'exploitation et la gestion du restaurant du casino de SOULAC SUR MER, suite à la modification de l'article 1^{er} de l'arrêté du 14 mai 2007 par arrêté du 30 décembre 2014, qui autorisait les casinos à affermer l'activité restauration.

La convention de délégation de service public et le bail à usage professionnel du 18/01/2010 ont été respectivement modifiés par avenants n°7 et n°1 en date du 25/04/2016, afin de permettre la subdélégation de l'activité de restauration du casino.

La SOCIETE DU CASINO DE LA PLAGES SOULAC SUR MER a confié la gestion et l'exploitation du restaurant du casino de SOULAC SUR MER à Madame NGUYEN THI QUOI du 1^{er} mai 2016 au 26 juin 2020, date à laquelle elle a provisoirement dû reprendre la gestion directe de cette activité.

Les parties se sont rapprochées afin d'examiner les conditions dans lesquelles la société DKZ pourrait reprendre l'activité de restauration du casino en subdélégation de la SOCIETE DU CASINO DE LA PLAGES SOULAC SUR MER.

Après accord de la Commune de SOULAC SUR MER pour la subdélégation de l'activité de restauration du casino à la société DKZ en date du 2020, et modification de la convention de délégation de service public et du bail à usage professionnel du 18/01/2010 par avenants n°12 et n°2 en date du , la SOCIETE DU CASINO DE LA PLAGES SOULAC SUR MER et la société DKZ ont convenu de régulariser le présent contrat de subdélégation.

Ceci exposé, il a été convenu et réciproquement accepté ce qui suit :
--

Chapitre I - Dispositions générales

Article I.1 – Régime juridique s'appliquant au contrat

Le présent contrat de subdélégation de service public est conclu dans le périmètre de la délégation de service public du casino dont la SOCIETE DU CASINO DE LA PLAGE SOULAC SUR MER est titulaire.

Par le présent contrat, est subdélégée au subdélégataire, qui l'accepte, le soin d'assurer l'exploitation et la gestion de l'activité de restauration du casino de SOULAC SUR MER suivant les conditions énoncées ci-dessous et en respectant les contraintes de service public, telles que définies au contrat de délégation de service public conclu entre la SOCIETE DU CASINO DE LA PLAGE SOULAC SUR MER et la Commune de SOULAC SUR MER

Le présent contrat de subdélégation est entièrement soumis aux règles du droit public et n'ouvre aucun droit à la propriété commerciale, ni au droit au bail et, plus généralement, aucun droit réel de quelque nature qu'il soit au subdélégataire.

Article I.2 – Objet et périmètre de la subdélégation

La SOCIETE DU CASINO DE LA PLAGE SOULAC SUR MER, subdélégant, confie par le présent contrat de subdélégation de service public, à la société DKZ, subdélégataire, la gestion et l'exploitation du restaurant du casino de SOULAC SUR MER, incluant la totalité des éléments corporels et incorporels, faisant partie du restaurant, et comprenant :

- L'occupation et l'usage temporaire des locaux, biens immeubles par nature et par destination, sis 1 boulevard El Burgo de Osma à SOULAC SUR MER (33780), figurant au cadastre de la commune section AE, numéro 0147, dans lesquels le restaurant est exploité, tels qu'ils figurent sur le plan annexé (annexe 3) ;
- La clientèle et l'achalandage y étant attaché, l'image du restaurant ;
- Le matériel, l'équipement et le mobilier servant à l'exploitation du restaurant, figurant en annexes 1 et 4 du présent contrat.

Il est précisé qu'aucune matière première ni stock n'est remis au subdélégataire. Le subdélégant ne sera donc tenu à aucune reprise de stocks ni matières premières à l'issue du contrat.

Le champ de la subdélégation concerne uniquement l'exploitation des équipements composant le restaurant et incluant son terrain d'assiette.

Sont confiés au subdélégataire, en vue de leur exploitation, conformément au présent contrat, tous les biens mobiliers et immobiliers compris dans le champ de l'exploitation du restaurant, tels que visés dans le présent article.

Un état des lieux contradictoire préalable sera réalisé lors de l'entrée en jouissance du subdélégataire et joint au présent contrat dont il forme l'annexe 1.

Le subdélégataire dispense le subdélégant d'effectuer une plus ample désignation des biens subdélégués, qu'il déclare bien connaître.

Il est précisé que la SOCIETE DU CASINO DE LA PLAGE SOULAC SUR MER autorise la société DKZ à mentionner et à faire figurer sur l'ensemble de ses supports publicitaires le nom de « Casino de Soulac ».

Toutefois, la société DKZ devra prendre toutes précautions utiles afin qu'il n'y ait pas de confusion dans l'esprit du public entre les activités relevant de la société DKZ et celles de la SOCIETE DU CASINO DE LA PLAGE SOULAC SUR MER.

Par suite de la présente subdélégation, le subdélégataire occupera les lieux et locaux ci-dessus désignés, appartenant au domaine public de la commune de SOULAC SUR MER, pendant la durée de la présente subdélégation, et cette occupation cessera en même temps que la subdélégation.

Article I.3 – Missions et obligations générales du subdélégataire

Le subdélégataire est chargé d'exploiter le restaurant du casino à ses risques et périls, conformément aux règles de l'art, dans une parfaite transparence technique et financière, de l'entretenir et de le maintenir dans l'état où il se trouve au jour de la prise d'effet de la présente subdélégation, de telle façon que l'ensemble soit en permanence dans un état de sécurité, de présentation et d'utilisation irréprochable.

Le subdélégataire assurera notamment :

- L'exploitation des locaux et la gestion du restaurant ;
- Le contrôle de l'hygiène et de la sécurité du restaurant ;
- L'entretien et la maintenance de l'ensemble des équipements et des locaux ;
- Le renouvellement des équipements ;
- La réalisation éventuelle de travaux d'amélioration des locaux ;
- La perception des tarifs auprès des usagers ;
- La communication et les opérations marketing permettant le développement de l'attractivité du restaurant ;
- La gestion des relations avec les usagers et l'accueil des usagers.

Le subdélégataire est autorisé à percevoir une rémunération constituée des recettes perçues sur les usagers, rémunération assurée par le résultat de l'exploitation tiré de son activité de restauration, de manière à couvrir les charges d'exploitation qu'il supporte.

Le subdélégant conserve le contrôle du service délégué dans les conditions prévues au présent contrat et peut obtenir du subdélégataire tous les renseignements nécessaires à l'exercice de ses droits et obligations.

Article I.4 – Responsabilités du subdélégataire

Le subdélégataire gère le service public à ses risques et périls.

Le subdélégataire est entièrement responsable de l'exécution des prestations décrites dans le présent contrat de subdélégation, tant à l'égard du subdélégant que des usagers et des tiers. Il répond de tous dommages résultant de l'exploitation des ouvrages et du service public. Il garantit le subdélégant de toutes condamnations éventuelles prononcées à l'encontre de ce dernier ou sommes mises à sa charge, pour des dommages trouvant leur origine dans l'exécution, l'inexécution ou la mauvaise exécution des missions qui lui sont confiées.

Le seul cas d'exonération du subdélégataire est la force majeure.

Article I.5 – Assurances du subdélégataire

Le subdélégataire contracte, auprès de compagnies notoirement solvables, les assurances nécessaires pour couvrir l'intégralité de ses responsabilités tant en ce qui concerne l'exploitation des ouvrages et du service public que sa responsabilité civile.

Il est convenu, dès à présent, que les compagnies d'assurances auront communication des termes spécifiques de la présente convention afin de rédiger en conséquence leurs garanties.

I.5.1 – Contenu des assurances

Les conditions générales des assurances sont les suivantes :

- Le subdélégataire doit prendre les dispositions nécessaires pour que soient assurés tous les intervenants dans la limite de leurs interventions, notamment la commune de SOULAC SUR MER, le subdélégant et le personnel du délégataire ;
- Le contrat d'assurances multirisques doit garantir les dommages matériels atteignant les ouvrages et toutes les immobilisations relevant du subdélégataire, y compris les biens mis à sa disposition, à l'exception des dommages relevant de la garantie décennale incombant aux constructeurs en vertu des articles 1792 et suivants du Code Civil ;
- L'assurance du subdélégataire, au titre de sa responsabilité civile, couvre les responsabilités encourues du fait de l'exploitation technique et commerciale des ouvrages et du service ;
- Les compagnies d'assurances doivent informer le subdélégant, en cas de défaut de paiement des primes par le subdélégataire, dans un délai minimum d'un mois avant de prononcer toute résiliation du contrat d'assurance.

Il est précisé que les compagnies d'assurances renoncent à tous recours contre le subdélégant ou contre le subdélégataire, le cas de malveillance excepté.

Les conditions particulières des assurances sont, a minima, les suivantes :

- Les polices assurant, à concurrence de la valeur actuelle, les immeubles et les équipements devront porter sur les risques suivants : locatifs, de voisinage, eau, électricité, foudre, incendie et explosions, inondations et pertes d'exploitation ;
- Les compagnies d'assurance ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard de paiement des primes de la part du subdélégataire qu'un mois après la notification au subdélégant de ce défaut de paiement. Le subdélégant aura la faculté de se substituer au subdélégataire défaillant pour effectuer ce paiement sous réserve de son recours contre le défaillant ;
- Les risques assurés seront réévalués au moins tous les deux (2) ans en fonction de l'indice INSEE annuel du coût de la construction ;
- En cas de sinistre, l'indemnité versée par les compagnies sera intégralement affectée à la remise en état de l'ouvrage et de ses équipements. A ce titre, les indemnités seront réglées au subdélégataire, qui devra se charger des travaux de remise en état, sans affecter en rien l'estimation de la valeur du parc avant le sinistre.

Les travaux de remise en état devront commencer immédiatement après le sinistre et au plus tard dans les soixante (30) jours, sauf délai supplémentaire lié à l'intervention des assurances.

1.5.2 – Justifications des assurances

Toutes les polices d'assurances doivent être communiquées au subdélégant. Le subdélégataire lui adressera à cet effet, dès signature, chaque police et avenant, accompagnée d'une déclaration de la compagnie d'assurance précisant qu'elle dispose d'une ampliation certifiée du texte du contrat.

Le subdélégant pourra en outre, à toute époque, exiger du subdélégataire la justification du paiement régulier des primes d'assurances.

Toutefois, cette communication n'engagera en rien la responsabilité du subdélégant pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèreraient insuffisants.

Article I.6 – Durée du contrat de subdélégation

Le présent contrat de subdélégation de service public est conclu pour une durée déterminée ferme de trois (3) ans, correspondant à la période du 1^{er} novembre 2020 au 31 octobre 2023.

Il se renouvellera ensuite par tacite reconduction annuelle, sauf à la partie qui entendra s'y opposer à aviser l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, six (6) mois au moins avant la date d'expiration normale du contrat.

Le présent contrat sera également résilié de plein droit le 31 janvier 2025, date de la fin de la convention de délégation de service public conclue par la SOCIETE DU CASINO DE LA PLAGE SOULAC SUR MER avec la commune de SOULAC SUR MER pour la gestion du casino.

Les conditions de résiliation sont précisées au chapitre VI de la présente convention.

Lors de la fin de l'exploitation par le subdélégataire, de son fait ou par suite de la résiliation ou de l'arrivée à échéance normale du présent contrat, ce dernier ne pourra se prévaloir d'aucun fonds de commerce et à ce titre ne pourra réclamer aucune indemnité de départ.

Article I.7 – Cession du contrat

Toute cession partielle ou totale du contrat de subdélégation de service public, tout changement de cocontractant ne pourra avoir lieu sans le consentement exprès et par écrit du subdélégant et après accord préalable de la collectivité concédante, et ce à peine de résiliation immédiate et de plein droit du présent contrat.

Faute de cette autorisation, les conventions de substitution seront entachées d'une nullité absolue.

Lorsque le subdélégant aura autorisé une substitution, le subdélégataire sera solidairement responsable avec son successeur du paiement des redevances et de l'exécution des conditions du présent contrat.

En pareil cas, la cession devra intervenir aux mêmes charges, conditions et redevances que le présent contrat.

En cas de cession judiciaire du présent contrat de subdélégation, le subdélégataire cessionnaire restera solidairement tenu de toutes les sommes dues en exécution de la présente convention, y compris antérieurement à la cession.

Article I.8 – Sous-traitance ou subdélégation

Le subdélégataire ne pourra pas sous-traiter ou subdéléguer les missions d'exploitation qui lui sont dévolues par le présent contrat.

Article I.9 – Exclusivité

La présente subdélégation confère au subdélégataire l'exclusivité de la gestion du restaurant dans le périmètre défini par la présente convention.

Le subdélégant s'interdit, pendant toute la durée de la présente convention de subdélégation, d'exploiter directement ou indirectement un restaurant de même nature que celui ci-dessus désigné, dans une zone de 50 kilomètres autour de la commune de SOULAC SUR MER. Il pourra toutefois continuer à exploiter le snacking du casino et proposer un service de restauration rapide sur place ou à emporter.

Article I.10 – Contrats en cours

Il n'existe pas de contrat en cours.

Le subdélégataire fera son affaire personnelle de l'installation d'une ligne téléphonique et de l'obtention de l'agrément nécessaire pour la location d'un terminal de paiement par carte bancaire.

Chapitre II – Conditions générales de l'exploitation

Article II.1 – Principes généraux

Le subdéléataire exploite le restaurant du casino de SOULAC SUR MER, à la prise d'effet du contrat, dans les conditions assurant la continuité, le développement et l'adaptabilité du service public, au profit des usagers.

L'exploitation et l'entretien du restaurant respecteront les dispositions législatives et réglementaires afférant à ce type d'activités.

Le subdéléataire devra exploiter le restaurant lui-même, en y apportant tout son temps et tous ses soins de manière à le faire prospérer, notamment en lui conservant la clientèle qui y est attachée et en recherchant même à l'augmenter. En conséquence, il s'interdit toutes actions ou omissions qui pourraient entraîner une quelconque dépréciation du restaurant, notamment une cessation de l'exploitation entraînant une fermeture provisoire ou définitive.

Le subdéléataire ne pourra exiger aucune indemnité pour l'accroissement de clientèle qu'il aurait apporté au restaurant.

Le subdéléataire respecte les objectifs de la politique touristique et culturelle tels qu'ils sont mentionnés dans le contrat de délégation de service public et portés à sa connaissance par le subdéléquant. Il met en œuvre tous les moyens relevant de ses missions et de ses compétences professionnelles afin notamment de développer la fréquentation du restaurant et d'améliorer son attractivité.

A ce titre, le subdéléataire exerce des missions de conseil auprès du subdéléquant et il est une force de proposition.

Le subdéléataire bénéficie de l'exclusivité des missions qui lui sont confiées dans les conditions définies par la présente convention de subdélégation.

Le subdéléquant n'entend assumer aucune responsabilité relative à l'exploitation du restaurant par le subdéléataire. En conséquence, le subdéléataire s'oblige à s'acquitter exactement à leur échéance toutes dettes et charges de toute nature, relatives à l'exploitation du restaurant, de sorte que le subdéléquant ne soit jamais inquiété à ce sujet et ne soit jamais recherché en responsabilité.

Article II.2 – Exploitation et organisation du service public

Le subdéléataire exploite, à ses risques et périls, le service public en professionnel compétent et y apporte tous ses soins de manière à le faire prospérer.

Il devra notamment :

- Prendre en charge l'ensemble des frais relatifs à l'exploitation du restaurant,
- Assurer l'accueil physique et téléphonique, la relation clientèle et la sécurité des usagers du restaurant,
- Mettre en œuvre une politique de communication dynamique,
- Entretien des équipements immobiliers et mobiliers inclus dans la présente subdélégation.

Le subdéléataire se chargera de la promotion du restaurant, de la prospection de la clientèle, de la publicité en vue d'une commercialisation optimale des prestations de restauration.

Le subdéléataire tiendra une comptabilité régulière, et notamment une comptabilité analytique, en se conformant strictement aux règles prescrites en matière commerciale.

Les livres de commerce et de comptabilité relatifs au restaurant demeureront entre les mains du subdélégataire qui devra cependant laisser le subdélégant ou son représentant les consulter sur place aussi souvent qu'il le jugera utile.

A l'expiration de la subdélégation, le subdélégataire devra restituer les livres au subdélégant et lui remettre ceux tenus pendant la durée du contrat.

Article II.3 – Personnel du service

II.3.1 – Statut du personnel

Le subdélégataire est tenu d'affecter à l'exécution du service du personnel qualifié, en nombre suffisant, correctement formé et approprié aux besoins conformément à la réglementation applicable à la matière.

Dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification de la convention de subdélégation, le subdélégataire transmet au subdélégant les statuts applicables au personnel du service délégué, dont :

- les références à la convention collective — ou aux conventions collectives — à laquelle il adhère ;
- les éventuels accords d'entreprise et/ou de groupe ;
- la liste des personnels affectés au service (avec mention du temps de travail de chacun) ;
- la masse salariale globale affectée au site, nombre, conditions de recrutement, qualification, conditions de rémunération.

Tous ces documents seront considérés comme communicables. Notamment, en fin de contrat, le subdélégant pourra communiquer ces informations à toute personne intéressée pour la gestion du restaurant.

Le subdélégataire prend l'engagement d'informer le subdélégant de toute embauche, pendant la subdélégation de service public, sauf par contrat de travail à durée déterminée, ainsi que tout licenciement en indiquant les motifs de rupture.

Les contrats de travail des salariés de l'entreprise sont consultables par le subdélégant à tout moment sur demande écrite. Copie pourra en être, gratuitement, prise par le subdélégant sous réserve d'occultation des noms et prénoms et autres éventuelles données confidentielles concernant les salariés.

Dans le compte-rendu annuel du subdélégataire remis au subdélégant en vertu de l'article V.2, sont précisées les éventuelles modifications apportées en matière de convention collective, ainsi que d'éventuels accords d'entreprise et/ou de groupe. Dans ce rapport, sont tenus à jour la liste des personnels affectés au service (avec mention du temps de travail de chacun) et la masse salariale globale affectée au site.

A chaque fois, la liste des personnels affectés au service peut donner lieu non pas à des mentions nominatives mais à une indication des personnes concernées par leurs initiales.

Le subdélégataire est réputé informé de la législation existante relative au transfert des contrats de travail du personnel en cas de changement d'employeur.

Dans le délai de six (6) mois précédant la fin du contrat, ou dans le délai de préavis de la résiliation, un état du personnel est remis par le subdélégataire au subdélégant.

A compter de cette date, le subdélégataire ne pourra procéder à aucune embauche de salariés en contrat à durée indéterminée sans préalablement avoir fait la demande au subdélégant par lettre recommandée avec accusé de réception et que le subdélégant ne lui ait préalablement signifié son accord formel par un courrier recommandé avec accusé de réception.

La société DKZ reconnaît expressément qu'en cas de manquement à cette règle, elle s'expose à devoir supporter à titre personnel et de façon solidaire, la responsabilité entière née de la conclusion, de l'exécution ou de la rupture des éventuels contrats et de leurs conséquences financières, sociales, civiles ou pénales.

II.3.2 – Conformité des conditions de travail à la réglementation

Le subdélégué est tenu d'exploiter les installations du service en conformité avec la législation et la réglementation relatives aux conditions de travail des salariés, aux règles d'hygiène et de sécurité applicables. Il est seul responsable de l'application des règles relatives à l'hygiène et la sécurité du travail concernant son personnel.

II.3.3 – Salariés à reprendre

Le subdélégué déclare qu'il n'existe à ce jour aucun contrat de travail affecté à temps complet ou à temps partiel au fonctionnement du restaurant.

Article II.4 – Fonctionnement du service et relations avec les usagers

II.4.1 – Dispositions générales

Le subdélégué assure sous sa responsabilité, à ses risques et périls, le fonctionnement régulier et l'entretien pendant toute la durée du contrat des biens, ouvrages et installations de toute nature faisant l'objet de la subdélégation dans les conditions définies au présent contrat.

Il s'engage en conséquence à veiller en permanence à la sécurité, à l'hygiène, au respect des réglementations et normes en vigueur et à la continuité du service public.

Le subdélégué ne devra générer dans l'immeuble aucun trouble de jouissance. Il devra prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées et empêcher la présence d'animaux, insectes et autres nuisibles.

Le subdélégué se conformera à toutes prescriptions des autorités pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes et sera tenu d'exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux subdélégués.

Le subdélégué poursuivra l'organisation de son exploitation, sous le contrôle étroit reconnu au subdélégué et sous réserve du strict respect des principes d'égalité des usagers, des prescriptions du présent contrat de subdélégation de service public.

Le subdélégué pourra faire ses observations et pourra imposer ses prescriptions en considération de la préservation de l'intérêt public et d'un niveau de qualité minimale des prestations.

Par ailleurs, le subdélégué s'engage à respecter et faire respecter le principe d'égalité de traitement des usagers et respecter le droit d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Le subdélégué s'engage à ne pas recevoir au sein du restaurant les clients interdits de jeux, fichés ANPR, ou qui auraient créé un trouble dans l'enceinte du casino, dont la liste lui aura été communiquée par le subdélégué.

II.4.2 – Périodes et horaires d'ouverture

Le subdélégué s'engage à respecter les périodes et horaires d'ouverture minimum du restaurant comme suit :

Hiver

- Du 01/11 au 20/03 (hors vacances scolaires de Noël et février) : ouverture du mardi midi au dimanche soir inclus, de 12h00 à 14h30 et de 19h00 à 22h00 ;

Saison

- Du 21/03 au 01/06 et du 15/09 au 31/10 : ouverture du mardi midi au dimanche soir inclus, de 12h00 à 14h30 et de 19h00 à 22h00, avec service de petite restauration de 14h30 à 19h00 ;

Haute saison et vacances scolaires

- Du 02/06 au 14/09 et pendant les vacances scolaires de Pâques, la Toussaint, Noël et février : ouverture du lundi au dimanche, de 12h00 à 15h00 et de 19h00 à 23h00, avec service de petite restauration de 15h00 à 19h00.

Toute modification des conditions d'ouverture du service en fonction des contraintes et exigences d'exploitation sera proposée par le subdélégataire et validée par le subdélégant (avec accord de la collectivité délégante).

S'agissant d'activités de restauration liées essentiellement au secteur du tourisme, le subdélégataire devra se conformer aux pratiques habituelles de la profession en la matière.

II.4.3 – Continuité et interruption du service

Le subdélégataire est tenu de garantir la continuité de l'exploitation du restaurant qui lui est confiée, sauf en cas de force majeure ou de causes exonératoires de responsabilité telles que les faits imputables au subdélégant ou à des tiers. Ne constitue pas un fait imputable à un tiers, un fait imputable à l'action ou l'inaction d'un prestataire ou fournisseur du subdélégataire, ainsi qu'à celle des participants aux opérations d'exploitation et de travaux pour le compte du subdélégataire.

Aucune partie n'encourt de responsabilité pour n'avoir pas accompli ou avoir accompli avec retard une obligation au titre du présent contrat, dans la mesure où un tel manquement ou retard résulterait directement d'événements intervenant à tout moment pendant la durée du contrat et présentant les caractéristiques de la force majeure ou d'une cause non imputable au subdélégataire telle que décrite ci-avant.

Un cas de force majeure désigne tout événement présentant cumulativement un caractère d'extériorité, d'irrésistibilité et d'imprévisibilité pour la partie affectée tel qu'admis par la jurisprudence des juridictions administratives françaises.

La charge de la preuve de l'existence et de l'effet de ces circonstances exonératoires incombe à la partie qui s'en prévaut.

Si une partie invoque la survenance d'un événement de force majeure, elle le notifie immédiatement par écrit à l'autre partie en précisant la nature de l'événement, le ou les retards en résultant ou susceptibles d'en résulter ainsi que toutes les conséquences de cet événement sur l'exécution du contrat et les mesures envisagées pour en atténuer les effets.

La partie réceptrice de la notification notifie dans le délai d'un (1) mois maximum à l'autre partie sa décision quant à l'existence et aux effets de l'événement de force majeure.

La partie qui invoque un événement de force majeure doit prendre, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses obligations.

La partie qui, par action ou omission, aurait sérieusement aggravé les conséquences d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure n'est fondée à l'invoquer que dans la mesure des effets que l'événement aurait provoqués si cette action ou omission n'avait pas eu lieu.

La grève du personnel, la survenance d'émeutes, de grèves durables, de conflits armés, de variations dans les conditions économiques du contrat, de même que la défaillance d'un ou plusieurs équipements de production ou de stockage ne constituent pas un cas de force majeure et n'entraînent aucune limitation de responsabilité pour les parties. En revanche, si ces événements persistent dans leur durée, ils pourront, dans les cas prévus par les juridictions administratives, constituer une imprévision.

En dehors de la survenance d'un événement présentant les caractères de la force majeure, aucune partie n'est déliée de ses obligations au titre du contrat à raison d'une impossibilité d'exécution ou de la survenance d'événements qui échappent à son contrôle.

Enfin, si le cas de force majeure dure plus de soixante (60) jours, les parties se concerteront pour décider s'il y a lieu ou non à résiliation du contrat. Les conditions d'indemnisation seront celles prévues à l'article VI.8 du présent cahier des charges.

Article II.5 – Identité visuelle

Le subdélégataire détermine la charte graphique et l'identité visuelle du restaurant qu'il soumet pour validation au subdélégant.

Sous réserve de la charte graphique et de l'identité visuelle présentées par le subdélégataire et acceptées par la signature de la convention de subdélégation par le subdélégant, le subdélégataire pourra proposer un changement de charte graphique et d'identité visuelle du restaurant à la condition expresse qu'il y ait été préalablement autorisé par le subdélégant. Le défaut de réponse du subdélégant, saisi d'une demande écrite, ne pourra en aucun cas valoir accord de celui-ci.

A la fin du contrat, le subdélégant conserve la possibilité d'utiliser librement cette charte graphique et cette identité visuelle ou de les remplacer par d'autres. Le subdélégataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit sur le nom ou la marque.

Chapitre III – Régimes des biens subdélégés

Article III.1 – Mise à disposition des biens

Le subdélégant mettra à la disposition du subdélégataire à la date de prise d'effet du contrat les locaux et matériels dont il est occupant en vertu du contrat de subdélégation et qui sont nécessaires à l'exploitation du restaurant (annexe 3 et 4). Ces biens feront en outre l'objet d'un état contradictoire qui sera annexé au contrat (annexe 1).

Cet état des lieux des équipements et des locaux précisera leur état apprécié sous ses différents aspects (état général des équipements, entretien, sécurité, fonctionnement de certaines installations particulières,...).

Le subdélégant communiquera au subdélégataire tous les plans en sa possession intéressant ces installations.

Le subdélégataire prendra les installations en charge dans l'état où elles se trouveront au jour de son entrée en jouissance sans pouvoir se prévaloir de cet état pour se soustraire à l'une quelconque de ses obligations et sans pouvoir exercer, à cet égard, aucun recours contre le subdélégant pour quelle que cause que ce soit, y compris pour le cas de non-réalisation par le subdélégant de tous travaux de mise au normes imposées par la réglementation applicable, étant formellement entendu que le subdélégant ne sera aucunement obligé de réaliser quelques travaux que ce soit.

Le subdélégataire ne pourra donc exercer aucun recours contre le subdélégant à cet égard pour quelle que cause que ce soit, ni prétendre à aucune diminution de la redevance ci-après fixée.

Le subdélégataire est tenu de conserver le restaurant conforme à sa destination et à son genre de commerce. Aussi, le subdélégataire ne pourra en aucun cas transférer le restaurant dans d'autres locaux.

Article III.1 bis – Jouissance de certains locaux

En complément des locaux mis à la disposition du subdélégataire et réservés à son usage exclusif, en raison de la configuration des lieux, le subdélégant autorise le subdélégataire à jouir de certaines parties et équipements de l'immeuble dont il dispose, à la date de prise d'effet du contrat, figurant en orange sur le plan ci-annexé (annexe 3).

Partiellement :

- Le vestiaire
- Les couloirs d'accès
- Les toilettes du Casino
- La terrasse extérieure.

L'accès au hall d'entrée et aux toilettes du casino n'est autorisé qu'aux heures d'ouverture du casino.

Le subdélégataire aura la charge de l'entretien du perron, du hall d'entrée et des toilettes de l'étage du casino, deux fois par semaine du 1^{er} septembre au 30 juin, et une fois par semaine du 1^{er} juillet au 31 août ; le subdélégant assurant l'entretien général de ces parties en dehors de ces interventions hebdomadaires, ainsi que l'achat des consommables ménagers (papier toilettes, essuie mains, crème lavante).

Le subdélégataire assurera seul l'entretien des toilettes du personnel situées au demi sous-sol du bâtiment.

La jouissance de la terrasse extérieure sera partagée entre le subdélégant, qui en aura la jouissance exclusive de minuit à 11 h du matin, et le subdélégataire, qui en aura la jouissance exclusive de 11 h

du matin à minuit ; à charge pour eux d'entretenir et nettoyer quotidiennement les lieux en fin de jouissance, à savoir chaque jour avant minuit pour le subdélégataire et 11 h pour le subdélégant.

Le subdélégataire devra se conformer aux consignes d'usage pour l'utilisation du système de sécurité qui lui seront communiquées par le subdélégant.

Il devra faire installer une alarme indépendante de celle du casino aux accès du restaurant (porte donnant sur le hall d'entrée et porte donnant sur l'escalier de la terrasse).

Le subdélégataire usera des locaux et équipements visés ci-dessus suivant leur destination propre, à condition de ne pas faire obstacle aux droits du subdélégant.

Le subdélégataire sera responsable à l'égard du subdélégant des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il a répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable. Il devra s'assurer en conséquence.

Article III.2 – Consommation de fluides (eau, électricité, gaz...)

Le subdélégataire remboursera au subdélégant, avec chaque terme de la redevance, sa consommation d'électricité, suivant les indications du compteur divisionnaire installé dans les locaux mis à sa disposition, ainsi que les frais de location, d'entretien, de relevé et de réparation de ce compteur.

Il réglera directement sa consommation d'eau chaude et froide auprès du service des eaux de la Ville de SOULAC SUR MER, suivant les indications du compteur divisionnaire installé dans les locaux mis à disposition, ainsi que les frais de location, d'entretien, de relevé et de réparation de ce compteur ; et assurera l'entretien et la réparation des installations de gaz propres aux locaux du restaurant, ainsi que le renouvellement des bouteilles de gaz du restaurant.

Il ne pourra réclamer aucune indemnité au subdélégant dans le cas où l'un des fluides viendrait à manquer pour quelque cause que ce soit.

Article III.3 – Travaux de maintenance, d'entretien et de réparation

Tous les ouvrages, équipements et matériels permettant l'exploitation du restaurant sont maintenus et entretenus en bon état de fonctionnement et réparés par les soins du subdélégataire à l'identique, sous son entière responsabilité et à ses frais, pour assurer en permanence la continuité du service public. Les améliorations faites par le subdélégataire resteront acquises au subdélégant, sans indemnité.

Le subdélégataire s'engage à assurer l'entretien des ouvrages selon une périodicité déterminée.

Ainsi, le subdélégataire devra notamment :

- Veiller à ce que l'exploitation et l'entretien des équipements du restaurant respectent les dispositions législatives et réglementaires afférentes à ce type d'activités ;
- Assurer l'entretien et la maintenance des équipements et dispositifs de sécurité (contrôle régulier, remplacement des pièces défectueuses) ;
- Effectuer, à ses frais, les travaux de nettoyage, d'entretien courant, de réparation et de maintenance des locaux du restaurant.

Le subdélégataire devra par ailleurs assurer au moins deux fois par an l'entretien de la hotte de la cuisine et le nettoyage du bac à graisse, et en justifiera par la remise au subdélégant d'une attestation de contrôle.

Il souscrira un contrat avec la SMICOTOM pour la gestion de ses déchets, et assurera seul la gestion de ses containers qui seront entreposés au sud du bâtiment, aux abords du boulevard El Burgo de Osma.

A défaut, le subdéléguant pourra faire procéder d'office aux travaux d'entretien et de réparation, aux frais du subdéléguataire, après une mise en demeure restée sans effet dans un délai de quinze (15) jours.

Le subdéléguataire ne pourra utiliser ou faire utiliser le matériel et les objets mobiliers ou outillages et ustensiles portés à l'état de lieux, de même que ceux acquis par lui en remplacement en dehors des lieux où s'exploite le restaurant.

Les grosses réparations sur le bâtiment portant sur le clos et le couvert, telles que définies aux articles 605 et 606 du Code civil, resteront à la charge du subdéléguant et de la collectivité délégante.

Article III.4 – Renouvellement des biens

Le subdéléguataire assure, à ses frais, le renouvellement de toutes les installations et matériels affectés au restaurant, en cas d'usure normale ou anormale.

Article III.5 – Mise aux normes

Le subdéléguataire effectue les travaux et prestations de mise en conformité ou de mise aux normes des installations et matériels affectés au restaurant.

Il indique les travaux et prestations effectués à ce titre dans son compte-rendu annuel.

Chapitre IV – Conditions financières

Article IV.1 – Redevance pour l'occupation des locaux

IV.1.1 – Montant de la redevance

La présente subdélégation de service public est consentie et acceptée moyennant le paiement d'une redevance mensuelle forfaitaire composée de quatre paliers successifs, afin de faciliter les débuts de l'exploitation du subdélégataire.

Elle s'élèvera mensuellement à :

- 500 € hors taxes du 1^{er} novembre 2020 au 30 avril 2021,
- 800 € hors taxes du 1^{er} mai 2021 au 31 octobre 2021,
- 1 200 € hors taxes du 1^{er} novembre 2021 au 31 octobre 2022,
- 1 500 € hors taxes à compter du 1^{er} novembre 2022.

IV.1.2 – Conditions de règlement de la redevance

La redevance d'occupation est payable mensuellement et d'avance le 1^{er} de chaque mois.

Les paiements auront lieu au siège du subdélégant ou en tout autre endroit indiqué par lui.

En cas de retard de paiement, les redevances échues produiront de plein droit des intérêts au taux d'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts ont commencé à courir, majorité de deux points, à partir du jour suivant l'expiration du délai, jusqu'à la date de paiement du principal, et ce nonobstant le droit du subdélégant de demander la résiliation de la subdélégation.

Le subdélégataire devra continuer à payer les redevances au cas où le restaurant serait fermé par mesure administrative, consécutive à un fait qui lui serait imputable, à moins que le subdélégant préfère procéder à la résiliation de plein droit du présent contrat.

IV.1.3 – Indexation de la redevance

A compter du 1^{er} novembre 2023, la redevance ci-dessus stipulée subira automatiquement, annuellement, au 1^{er} novembre de chaque année, une variation égale à celle subie pendant la même période par l'indice des loyers commerciaux, tel qu'il est publié par l'INSEE, sans jamais pouvoir être inférieure à la redevance due au 1^{er} novembre 2022.

L'indice pris comme référence de départ sera celui du 2^{ème} trimestre de l'année civile au cours de laquelle sera intervenue la dernière révision et sera comparé à l'indice du 2^{ème} trimestre de l'année civile au cours de laquelle la révision interviendra.

Pour la première indexation, l'indice pris comme référence de départ sera exceptionnellement celui du 2^{ème} trimestre 2020, s'élevant à 115,42 points, et sera comparé à l'indice des loyers commerciaux du 2^{ème} trimestre 2023.

Le subdélégataire devra à chaque indexation communiquer au subdélégant les éléments de calcul.

En cas de disparition de l'indice, les parties appliqueront l'indice de remplacement suggéré par l'INSEE, et à défaut d'indice suggéré, les parties se rapprocheront pour adopter d'un commun accord un nouvel indice équivalent.

IV.1.4 – Assujettissement à la TVA de la redevance

Il est prévu que le paiement de la redevance sera majoré de la TVA au taux en vigueur.

Article IV.2 – Rémunération du subdélégitaire

La rémunération du subdélégitaire sera assurée, de manière substantielle, par les résultats de l'exploitation du restaurant du casino de SOULAC SUR MER. Elle est constituée par les ressources que procure l'exploitation du restaurant tel que défini par le présent contrat.

Ces ressources sont réputées permettre au subdélégitaire d'assurer l'équilibre financier de la subdélégation.

Ainsi, pour couvrir ses charges d'investissement et d'exploitation, le subdélégitaire se rémunère auprès des usagers.

Article IV.3 – Tarifs

Les tarifs du restaurant sont fixés chaque année par le subdélégitaire, après avis du subdélégant, avant les 1^{er} novembre et 1^{er} mai.

Le paiement de ces tarifs s'effectue sur place soit en monnaie courante, soit par carte, soit par chèque, soit par tout autre système mis en service par le subdélégitaire et accepté par le subdélégant.

Compte tenu des exigences de service public à l'origine du contrat, les tarifs applicables au 1^{er} novembre 2020 sont fixés en annexe 2.

Le subdélégitaire est autorisé à mener des campagnes promotionnelles avec des tarifs attractifs dérogeant à la grille tarifaire. Le subdélégitaire pourra ainsi proposer au subdélégant des formules ou forfaits tarifaires, dans le respect du principe d'égalité entre les usagers.

Le taux de la TVA est de 20 % à la date de signature du contrat. Il variera en fonction de l'évolution du taux en vigueur.

Article IV.4 – Charges du subdélégitaire

Le subdélégitaire supporte toutes les charges de la subdélégation, correspondant à l'exécution des missions liées à l'exploitation du restaurant, et notamment :

- Toutes les charges nécessaires à l'exploitation et particulièrement les salaires et charges sociales des personnels,
- Les impôts et taxes y compris sur les biens mis à sa disposition,
- Les frais d'assurance de l'ensemble des biens quelle que soit leur origine,
- Le coût des éventuels travaux d'investissement,
- Les frais d'études et frais financiers liés à tous travaux d'investissement,
- Tous les autres frais liés à l'exploitation du restaurant,
- Les droits, frais et autres dont le subdélégitaire pourrait être redevable envers les propriétaires de brevets et licences dont les systèmes ou principes doivent être utilisés pour l'exploitation du restaurant.

Article IV.5 – Régime fiscal

À compter de la prise d'effet du présent contrat, tous les impôts ou taxes liés à l'exploitation du restaurant établis par l'État, le département, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale, y compris ceux relatifs aux immeubles du service, sont à la charge du subdélégataire et ce quoique ces charges ou contributions, taxes ou impôts, soient portés au nom du subdélégant.

Le subdélégataire acquittera, de la même manière, tous impôts et taxes relatifs à l'exploitation du restaurant, qui pourraient être créés ultérieurement ou qui pourraient modifier ceux existant à ce jour. Par ailleurs, il satisfera aux charges de ville et de police dont l'exploitation du restaurant peut être tenue, de manière que le subdélégant ne soit nullement inquiété ou recherché à ce sujet.

En conséquence, le subdélégataire devra faire toutes les déclarations utiles aux services fiscaux, ainsi qu'à toute administration intéressée.

Il devra justifier, à toutes demandes du subdélégant, qu'il se trouve en situation régulière et qu'il a procédé au règlement de toutes ces charges et conditions par la production de toutes quittances ou récépissés y relatifs.

Les tarifs établis sont réputés tenir compte de l'ensemble de ces impôts et taxes en vigueur à l'origine du contrat, ou lors de l'application des indexations.

Article IV.6 – Dépôt de garantie

Afin de garantir le paiement régulier de la redevance, en principal, frais et accessoires et la bonne exécution des engagements pris par le subdélégataire, ainsi que pour garantir les locaux, matériels et mobiliers mis à disposition, un dépôt de garantie d'un montant de 3 000 € HT sera exigé par le subdélégant à l'entrée du subdélégataire dans les lieux.

Ce dépôt de garantie sera restitué au subdélégataire, dans un délai d'un (1) mois à compter de la date d'expiration du contrat, après exécution de toutes les obligations lui incombant en vertu de la présente convention de subdélégation et paiement de tous les impôts ou sommes dus par lui du fait de sa gestion.

A défaut, cette somme sera conservée pour partie ou en totalité par le subdélégant sans que quiconque ne puisse se prévaloir de son bénéfice, tant que les droits du subdélégant, nés de la présente convention, n'auront pas été préalablement apurés.

Chapitre V – Contrôles – Sanctions

Article V.I – Rapport du subdélégataire

Pour permettre la vérification et le contrôle du fonctionnement des conditions financières et techniques de la subdélégation, le subdélégataire fournira un compte-rendu annuel de son activité qui sera intitulé « compte-rendu annuel de la subdélégation »

Ce rapport doit être transmis au subdélégant avant le 30 mars de chaque année.

V.I.1 – Données comptables

Les données comptables à fournir par le subdélégataire sont les suivantes :

- a. Le compte annuel de résultat de l'exploitation, rappelant les données présentées l'année précédente à partir de la 2^{ème} année d'exploitation du service et présentant l'ensemble des opérations afférentes à l'exécution de la mission de service public confiée au subdélégataire ;
- b. Un compte prévisionnel retraçant l'ensemble des dépenses et recettes prévisionnelles pour l'année à venir ;
- c. Un compte-rendu de la situation des biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation du service public subdélégué, comportant notamment une description des biens et le cas échéant le programme d'investissement, y compris au regard des normes environnementales et de sécurité ;
- d. Les engagements à incidences financières, y compris en matière de personnel, liés à la subdélégation de service public et nécessaires à la continuité du service public.

V.I.2 – Analyse de la qualité du service

L'analyse de la qualité du service du restaurant comporte tout élément permettant d'apprécier la qualité du service rendu et les mesures proposées par le subdélégataire pour une meilleure satisfaction des usagers.

V.I.3 – Compte-rendu technique et financier

Le compte rendu technique comprend au moins les indications suivantes :

- Effectifs en nombre et qualification,
- Taux de fréquentation,
- Évolution générale de l'état des matériels exploités,
- Travaux d'entretien, de renouvellement et de modernisation effectués,
- Adaptations à envisager en année N + 1,
- Attestations des polices d'assurances et justificatif du paiement régulier des primes d'assurances,
- Rapports des organismes de contrôle réglementaires (gaz, électricité, hotte de cuisine)
- Liste des contrats d'entretien.

Le compte-rendu financier rappelle les conditions économiques générales de l'année d'exploitation. Il précise, en outre, les recettes de l'exploitation, les quantités vendues, les tarifs applicables et leur évolution par rapport à l'exercice antérieur, les prix et marges par produit. Pour les dépenses, il précise le détail par nature (personnel, fonctionnement, entretien et réparation) et leur évolution par rapport à l'exercice antérieur ainsi que les charges d'investissement. De façon générale, il retrace tous les comptes des opérations afférentes à la délégation.

Le compte rendu-technique et financier est accompagné d'une analyse justifiée du subdélégataire en ce qui concerne les évolutions d'une année sur l'autre.

V.I.4 – Règles générales

Le compte-rendu annuel du subdélégataire respecte les principes d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes retenues pour l'élaboration de chacune de ses parties, tout en permettant la comparaison entre un exercice et le précédent.

Les recettes et les dépenses générées dans l'année doivent impérativement être imputées sur l'exercice comptable de l'année concernée.

V.I.5

Les parties conviennent qu'une réunion, organisée annuellement, permettra d'évoquer le fonctionnement et les perspectives d'exploitation à l'occasion de la remise des documents ci-dessus.

V.I.6 – Quitus

Sans remarque écrite du subdélégant au subdélégataire dans un délai d'un mois à compter de la réception du compte-rendu annuel, celui-ci sera considéré comme accepté et quitus sera donné au subdélégataire sur sa gestion annuelle.

Article V.2 – Tableaux de bord réglementaires mensuels

À la fin de chaque mois, au plus tard le 5 du mois suivant, le subdélégataire transmet au subdélégant un tableau de bord mensuel qui comprend les informations suivantes :

- Nombre de couverts mensuel
- CA TTC mensuel
- CA HT mensuel
- Prix moyen du couvert

A la demande du subdélégant, les informations du tableau de bord mensuel pourront être complétées et/ou modifiées.

Article V.3 – Information du subdélégant

De manière générale, le subdélégataire s'engage à répondre à toute demande d'information du subdélégant :

- le subdélégataire disposera de huit (8) jours pour les informations nécessitant des recherches documentaires ou des éléments financiers inconnus,
- le subdélégataire devra répondre dans les plus brefs délais pour toutes les autres demandes.

Ces délais courent à compter de la réception de la demande transmise par le subdélégant par tout moyen.

Il s'engage, en outre, à porter à la connaissance du subdélégant, en temps réel, tout incident grave ou accident, qui, par sa nature ou sa portée, est susceptible d'affecter la continuité du service public délégué. Toute information verbale est confirmée par un rapport ou une note écrite.

Les informations sont communiquées sur papier ou sur fichier informatique exploitable et par transmission électronique, à la demande du subdélégant.

Article V.4 – Contrôle du subdéléguant

V.4.1

Le subdéléguant a un pouvoir de contrôle étendu sur l'exécution des missions du subdéléguataire, dans le respect de l'autonomie de gestion de ce dernier.

Le subdéléguant peut demander au subdéléguataire, dans un délai qu'il fixe, des informations complémentaires sur tous les comptes rendus et documents annexes produits ou tout autre rapport utile à l'exercice de son contrôle.

Le subdéléguant a accès aux livres de comptes.

En outre, des réunions peuvent être organisées à la demande du subdéléguant avec le subdéléguataire, selon un ordre du jour fixé par celui-ci. Elles donnent lieu à l'établissement d'un procès-verbal rédigé par le subdéléguataire et transmis au subdéléguant dans les délais convenus qui ne pourront excéder huit (8) jours.

V.4.2

Le subdéléguant peut avoir recours à des organismes de contrôle extérieurs, choisis par lui. Les procédures de contrôle sont alors définies de manière indépendante par ces derniers, en accord avec le subdéléguant et les résultats sont validés par celui-ci.

Toutes les personnes accréditées à cet effet par le subdéléguant peuvent se rendre sur place et se faire présenter toutes les pièces nécessaires à leur contrôle. Elles peuvent procéder à toutes vérifications utiles, pour s'assurer que les biens subdélégués sont exploités et entretenus dans les conditions de la présente convention de subdélégation et que les intérêts contractuels du subdéléguant sont sauvegardés.

Le subdéléguant pourra notamment faire vérifier tous les 6 mois l'état d'entretien des équipements et matériels subdélégués, par un frigoriste, un plombier et un électricien.

Dans tous les cas, les procédures de contrôle mises en œuvre et leurs résultats s'imposent au subdéléguataire.

V.4.3

Le subdéléguant se réserve également le droit de faire procéder à des audits des conditions d'exploitation du service public.

Article V.5 – Exécution d'office

V.5.1

Le subdéléguataire assure la continuité du service en toutes circonstances, sauf en cas de force majeure, ou de destruction totale des ouvrages ou de retard imputable au subdéléguant. En cas d'interruption tant totale que partielle du service, le subdéléguant a le droit d'assurer le service par le moyen qu'il juge bon aux frais du subdéléguataire.

Sauf dans les cas d'exonération de responsabilité mentionnés à l'alinéa précédent, faute pour le subdéléguataire d'exécuter ses obligations, et notamment de réalisation ou d'entretien des installations, équipements et matériels mises à sa charge, le subdéléguant pourra faire exécuter d'office des travaux et prestations nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des ouvrages et du service.

Cette faculté s'exerce après mise en demeure dûment notifiée et restée sans effet à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours calendaires.

V.5.2

De même, le subdélégant peut faire assurer provisoirement le service public d'exploitation de la restauration du casino, dont le périmètre est défini par la présente convention, aux frais et risques du subdélégataire après mise en demeure dûment notifiée et non suivie d'effet à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours calendaires.

V.5.3.

A compter de la notification de la facture correspondante, le subdélégataire a un mois pour rembourser les dépenses qui lui sont imputables au subdélégant. Elles sont majorées de 10 % du montant des travaux et/ou des prestations exécutés d'office, en raison des frais supportés par le subdélégant pour la mise en œuvre des stipulations du présent article, sans préjudice des éventuels dommages et intérêts dus à des usagers ou à des tiers.

V.5.4.

Si à l'expiration de cette mise en régie provisoire, le subdélégataire est dans l'incapacité de reprendre l'exécution du service, le subdélégant peut prononcer la résiliation de la présente convention de subdélégation, dans les conditions prévues à l'article VI.6.2 ci après.

Chapitre VI – Fin de la convention

Article VI.1 – Cas de fin de la convention

La présente convention prend fin :

- à l'expiration de sa durée normale,
- en cas de résiliation par le subdélégant,
- en cas de force majeure ou d'évènement extérieur rendant impossible la poursuite de l'exécution de la convention,
- en cas d'annulation juridictionnelle totale ou de résiliation par voie de conséquence d'une décision juridictionnelle,
- en cas de résiliation de plein droit.

Article VI.2 – Effets de l'expiration de la convention

A la fin de la convention, pour quelque cause que ce soit, le subdélégant est subrogée dans les droits et obligations du subdélégataire au titre de la présente convention. A la date du jour de l'expiration, tous les produits de la subdélégation reviennent au subdélégant ou à tout nouvel exploitant désigné par lui.

Le subdélégataire doit s'assurer que tout contrat conclu par lui pendant et pour l'exécution de la présente convention est cessible au subdélégant ou à tout autre repreneur et réalisable dans les mêmes conditions que celles qui lui sont accordées. A l'issue de la convention, s'il s'avérait que cette possibilité n'avait pas été prévue, le subdélégataire s'engage à prendre à sa charge le coût du transfert desdits contrats vers le subdélégant, de telle façon que les conditions financières demeurent identiques et ce, pour autant que la durée desdits contrats ne soit pas arrivée à terme.

Le subdélégant se réserve le droit de faire poursuivre par le nouvel exploitant les contrats que le subdélégataire a conclus pour l'exécution normale du service. En toute hypothèse, la continuité du service public devra être assurée. En cas de non poursuite desdits contrats, le subdélégant ne peut, en aucune façon, voir sa responsabilité engagée ni être tenue au paiement d'une quelconque indemnité.

Le subdélégataire doit transcrire les présentes stipulations dans les contrats qu'il conclut pour l'exploitation normale du service.

Article VI.3 – Régime des biens en fin de contrat

VI.3.1

Le subdélégataire doit remettre au subdélégant les biens que constituent les équipements qui lui ont été mis à disposition à la prise d'effet de la présente convention et les travaux et équipements réalisés par ses soins et figurant dans les inventaires mis à jour, en état normal d'entretien, compte tenu de leur âge et de leur destination.

La remise est effectuée gratuitement, sauf paiement de la valeur non amortie, d'investissements nouveaux réalisés avec l'accord du subdélégant, majorée de la TVA qui serait due au Trésor Public, déduction faite éventuellement des frais de remise en état, et paiement de la valeur nette comptable des biens amortissables, en cas de renouvellement, majorée de la TVA à reverser au Trésor Public.

VI.3.2

Dans le délai d'un (1) an précédant la fin du contrat, ou dans le délai de préavis de la résiliation ou la déchéance, les parties établissent contradictoirement un inventaire complet et un procès verbal de l'état des lieux, avec l'assistance d'un ou de plusieurs experts agréés par le subdéléguant, aux frais du subdélégataire.

Le subdélégataire doit effectuer, à ses frais, les travaux nécessaires à la remise en état des biens en cas de mauvais entretien dûment constaté. A défaut, le subdéléguant fait effectuer ces travaux aux frais du subdélégataire, les dépenses engagées étant majorées de 10 % pour les frais supportés par le subdéléguant pour la mise en œuvre des présentes stipulations.

VI.3.3

Le subdéléguant pourra reprendre, contre indemnités, les biens nécessaires à l'exploitation, financés en tout ou partie par le subdélégataire et ne faisant pas partie intégrante du service.

Il aura la faculté de racheter le mobilier et les approvisionnements correspondant à la marche normale de l'exploitation. La valeur de ces biens sera fixée à l'amiable, ou à dire d'experts, et payés au subdélégataire dans les trois (3) mois qui suivront leur reprise par le subdéléguant.

Ces indemnités de reprise seront déterminées en fonction de l'amortissement technique, compte tenu des frais éventuels de remise en état.

Article VI.4 – Indemnités – Règlement financier

VI.4.1

Les modalités d'indemnisation du subdélégataire sont déterminées, selon les cas de fin de convention, par les articles VI.6. (Résiliation par le subdéléguant), VI.7 (résiliation juridictionnelle ou par voie de conséquence), VI.8 (résiliation pour force majeure) et VI.9 (résiliation de plein droit).

Les indemnités seront fixées, dans les conditions prévues au contrat, en accord entre les parties, ou par voie juridictionnelle.

VI.4.2

Les parties procèdent à un règlement financier intégrant les sommes dues par le subdéléguant et celles dues par le subdélégataire au titre, notamment, des pénalités, des frais de remise en état ou des dotations aux amortissements techniques et aux provisions de renouvellement non utilisées.

VI.4.3

Le montant de l'ensemble des indemnités et créances dû en application des articles VI.6, VI.7 et VI.8 sont payables dans un délai de trente (30) jours à compter de la date d'effet de la résiliation. Le retard de paiement fait courir de plein droit des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts ont commencé à courir majorité de deux points à partir du jour suivant l'expiration du délai, jusqu'à la date de paiement du principal.

Article VI.5 – Continuité du service en fin de contrat

VI.5.1

Dans le délai d'un (1) an précédant l'expiration du contrat, ou tout autre délai précédant la fin anticipée du contrat, le subdéléguant a la faculté, sans qu'il en résulte un droit à indemnité pour le subdélégataire de prendre toutes mesures utiles pour assurer la continuité du fonctionnement du service public délégué.

De façon générale, le subdéléguant peut prendre toutes mesures nécessaires pour faciliter le passage progressif au nouveau régime d'exploitation, sauf prorogation ou renouvellement de la présente convention, dans le respect de la législation en vigueur.

VI.5.2

Dans le délai d'un (1) an avant l'expiration de la durée normale de la convention, ou tout autre délai précédant la fin anticipée de la convention, le subdéléguataire doit remettre au subdéléguant les documents que celui-ci lui demandera.

Article VI.6 – Résiliation par le subdéléguant

VI.6.1

La présente subdélégation ayant été conclue en considérant des qualités et compétences du subdéléguataire, toute modification de ses statuts devra entraîner une information auprès du subdéléguant. Celui-ci pourra décider de résilier de façon unilatérale le présent contrat sans dédommagement.

VI.6.2

Sauf cas de cause exonératoire de responsabilité prévu dans la présente convention, en cas de faute d'une particulière gravité ou de manquements graves et répétés du subdéléguataire à ses obligations contractuelles, le subdéléguant peut prononcer la résiliation de la présente subdélégation.

Cette décision est obligatoirement précédée d'une mise en demeure, dûment motivée, notifiée par le subdéléguant et fixant un délai d'au moins trois (3) mois au subdéléguataire pour remplir ses obligations.

Le subdéléguataire peut présenter toutes observations écrites et demander à être entendu sur les motifs de la mise en demeure.

Dans ce cas, le subdéléguataire n'a droit à aucune indemnité.

Article VI.7 – Résiliation juridictionnelle ou par voie de conséquence

En cas de résiliation du contrat prononcée par une juridiction, ou par voie de conséquence d'une décision juridictionnelle, les indemnités seront fixées à l'amiable, ou par voie juridictionnelle.

Article VI.8 – Résiliation pour force majeure

VI.8.1

En cas de force majeure ou d'évènements extérieurs aux parties assimilables à la force majeure, au sens de l'article II.11.3, rendant impossible l'exécution du contrat pendant une période d'au moins six (6) mois, la résiliation peut être prononcée par le subdéléguant, à la demande du subdéléguataire, par voie conventionnelle ou juridictionnelle.

VI.8.2

Le subdéléguataire a droit à l'indemnisation :

- de la valeur non amortie des biens et droits financés par le subdéléguataire, majorée, le cas échéant, de la TVA à reverser au Trésor Public ;
- de la valeur nette comptable des biens de reprise, majorée de la TVA à reverser au Trésor Public.

Si les biens ont été détruits ou endommagés, il est procédé à une expertise, et il est tenu compte des indemnités de toutes sortes pouvant être versées au subdélégataire, afin de déterminer ses droits à l'indemnisation au titre de la subdélégation.

Article VI.9 – Résiliation de plein droit

La convention de subdélégation est résiliée de plein droit, dans les hypothèses suivantes :

- en cas de résiliation, pour quelle que cause que ce soit, de la convention de délégation de service public dont est titulaire le subdélégant ;
- en cas de liquidation judiciaire du subdélégataire ;
- en cas de radiation, devenue définitive, du subdélégataire du registre du commerce et des sociétés ;
- à défaut de paiement d'une seule échéance de la redevance, restée impayée après un délai d'un (1) mois à l'issue d'une mise en demeure restée sans réponse, contenant la déclaration par le subdélégant de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Article VI.10 – Résiliation d'un commun accord

Les parties peuvent convenir de mettre fin à la convention d'un commun accord. Les modalités, notamment financières, de la résiliation sont arrêtées conjointement par les parties.

Article VI.11 – Interdiction de rétablissement

Pendant toute la durée de la présente convention de subdélégation de service public et durant les deux (2) années suivant la fin de la convention de subdélégation de service public (quelle qu'en soit la cause), Monsieur Valentin DUCAZEAUX s'interdit, tant personnellement que pour la société DKZ, en sa qualité de Président, de fonder, acquérir ou prendre à bail un fonds de commerce de même nature que le restaurant subdélégué, d'intervenir en société, même au titre de commanditaire, et de s'intéresser comme gérant salarié ou employé dans l'exploitation d'un établissement du même genre que celui désigné ci-dessus, dans une zone de 50 kilomètres autour de la commune de SOULAC SUR MER.

Il est toutefois expressément convenu entre les parties que Monsieur Valentin DUCAZEAUX et la société DKZ pourront, par dérogation à cette interdiction, librement exploiter, pendant la présente convention de subdélégation de service public et durant les deux (2) années suivant son terme, le restaurant de plage saisonnier sis et exploité à SOULAC SUR MER (33780), 1 esplanade des Girondins, Plage Centrale, sous l'enseigne LA CABANE.

Chapitre VII – Clauses diverses

Article VII.1 – Fourniture de repas au personnel et prestataires du casino

Le subdélégataire s'engage à fournir annuellement au subdélégant et son personnel 800 repas à emporter (assiette choisie par le chef), moyennant un tarif forfaitaire de 4 € HT (400 repas pris en charge par le subdélégant pour les membres du comité de direction du casino (MCD) et 400 repas réservés à son personnel salarié).

Il s'engage en outre à fournir des repas à consommer au restaurant (plat + dessert) aux artistes intervenant dans le cadre des activités d'animation du casino, moyennant un tarif forfaitaire de 11 € HT (hors consommations liquides qui seront fournies par le subdélégant).

Un registre sera mis en place par le subdélégataire et le subdélégant afin de comptabiliser les repas fournis aux MCD et aux artistes, qui seront facturés mensuellement au subdélégant.

Article VII.2 – Élection de domicile

Le subdélégant élit domicile à SOULAC SUR MER (33780), 1 boulevard El Burgo de Osma.

Le subdélégataire élit domicile à SEIGNOSSE (40510), Résidence de la Plage, appartement 69, 51 rue de la Piscine.

Toute modification du domicile d'une partie est communiquée par celle-ci, dans les plus brefs délais, à l'autre partie.

Article VII.3 – Notifications

Les notifications au titre de la présente convention ainsi que les documents annexés, sont adressés par lettre recommandée avec avis de réception postal, aux domiciles fixés ci-dessus.

Toutefois, en cas d'urgence, elles peuvent être remises, par porteur, au siège de l'autre partie, avec accusé de réception de celle-ci.

Les transmissions électroniques au titre du présent article sont confirmées par notification écrite.

Article VII.4 – Règlement des litiges

Les parties s'efforceront de régler leurs éventuels différends à l'amiable.

Si dans un délai de trois mois à compter de la date de survenance du litige, un accord n'est pas intervenu, les litiges seront soumis à la juridiction administrative territorialement compétente.

Article VII.5 – Indépendance des clauses

Si l'une des stipulations du contrat de subdélégation est déclarée nulle ou inapplicable, ou fait l'objet d'une requalification, par un tribunal, ou toute autre autorité compétente, ladite stipulation sera réputée non écrite et les autres stipulations du contrat continueront à produire tous leurs effets.

Néanmoins, les parties négocieront de bonne foi pour convenir d'une clause mutuellement satisfaisante et légale visant à remplacer la stipulation du contrat déclarée nulle ou non applicable.

Article VII.6 – Absence de renonciation

La défaillance d'une partie à exercer un droit, une sanction ou un recours au titre d'une stipulation du contrat ne saurait en aucun cas être interprétée comme une renonciation à l'exercice de ce droit, de cette sanction ou de ce recours.

Article VII.7 – Avenants

Le contrat de subdélégation ne pourra être modifié que par avenant écrit et après accord préalable de la collectivité concédante.

Article VII.8 – Documents annexes

Sont joints en annexes à la présente convention de subdélégation les documents suivants :

- annexe 1 : État des lieux, du matériel, des équipements, et du mobilier
- annexe 2 : Tarifs du restaurant
- annexe 3 : Plan des locaux indiquant en :
 - . jaune les parties mises à disposition à usage exclusif
 - . orange les parties à usage commun
- annexe 4 : Liste des équipements, matériels, et mobiliers.

Fait à SOULAC SUR MER
En trois exemplaires
Sur 31 pages hors annexes
Le 30 octobre 2020

<i>Le subdélégant</i> La SOCIETE DU CASINO DE LA PLAGE SOULAC SUR MER <i>Représentée par</i> Monsieur Roland LEAS <i>Président Directeur Général</i> Monsieur Nicolas LEXCELLENT <i>Directeur Général Délégué</i>	<i>Le subdélégataire</i> La société DKZ <i>Représentée par</i> Monsieur Valentin DUCAZEAUX <i>Président</i>
---	--

PROTOCOLE D'ACCORD CADRE

relatif à l'indemnisation des copropriétaires de l'immeuble « Le Signal » à Soulac-sur-Mer en compensation du préjudice résultant de la perte d'usage de leur bien

entre l'État, représenté par Mme Fabienne BUCCIO, préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la Gironde et par Mme Isabelle MARTEL, directrice régionale des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et de la Gironde d'une part,

la communauté de communes MEDOC ATLANTIQUE, représentée par M. Xavier PINTAT, son Président, dénommée ci-après l'«EPCI» ;

et

la commune de Soulac-sur-Mer, représentée par M. Bernard LOMBRAIL, 1^{er} adjoint au maire, dénommée ci-après la « Commune », d'autre part.

1- Le contexte :

La copropriété « Le Signal » est composée d'un immeuble sis 2, Boulevard du Front de Mer à Soulac-sur-Mer, construit en 1967, et totalisant 78 appartements du T1 au T3. Elle a fait l'objet, le 24 janvier 2014, d'un arrêté municipal portant ordre d'évacuation et d'interdiction d'occupation, justifié par un risque grave et imminent en raison d'un très important recul du trait de côte constaté à la suite d'une succession de tempêtes et menaçant la stabilité des immeubles.

L'article 64 de la loi n°2020-935 du 30 juillet 2020 de finances rectificatives pour 2020 prévoit que les copropriétaires de cet immeuble peuvent prétendre à une indemnisation en compensation des préjudices résultant de la perte d'usage de leur bien en tant que résidence principale ou secondaire.

Cette indemnité est prise en charge par l'État à hauteur de 70 % de la valeur vénale du bien concernée, déterminée abstraction faite du risque d'effondrement.

L'article 64 précité, précise que le versement de cette indemnité aux propriétaires concernés est subordonné à deux conditions, dont le transfert de la propriété du bien à une personne publique identifiée en accord avec le représentant de l'État dans le département.

La communauté de communes Médoc Atlantique, du fait de ses compétences en matière d'aménagement, de protection et de mise en valeur de l'environnement, de gestion des milieux

aquatiques et de prévention des inondations, et dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie locale de gestion du trait de côte, dispose des compétences pour intervenir. Elle est donc fondée à se voir transférer la propriété de l'immeuble « Le Signal » en vue de le démolir et d'engager un projet d'aménagement d'ensemble sur le territoire de la commune de Soulac-sur-Mer dont les objectifs répondent aux impératifs de protection du territoire communal, et de protection et d'adaptation de ses équipements publics.

Ainsi, elle a été choisie par le représentant de l'État dans le département pour bénéficier du transfert de la propriété de ce bien.

2- Objet du protocole :

En application de l'article 64 de la loi n°2020-935 précitée, l'État, l'EPCI et la Commune proposent à chaque copropriétaire un protocole transactionnel comprenant le versement d'une indemnité pour préjudice, conditionné au préalable pour chaque copropriétaire par :

- la cession de la propriété de son bien à la communauté de communes Médoc-Atlantique à l'euro symbolique en vue de sa démolition et de la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble par l'EPCI englobant les terrains concernés, compatible avec la stratégie de gestion du trait de côte de celui-ci ;
Cette cession se matérialisera par la signature d'un acte authentique de vente à l'EPCI.
- la renonciation à toute demande indemnitaire en lien avec ce bien, et faisant l'objet d'un contentieux en cours ou futur.

Ce protocole a reçu l'avis favorable du comité ministériel de transaction unique des Ministères de la transition écologique et solidaire, de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et de la Mer, en date du 12 octobre 2020.

3- Obligations de l'EPCI:

- L'EPCI s'engage à acheter chacun des biens objet du protocole transactionnel à l'euro symbolique.
- En cas de refus par un copropriétaire de transiger sur la base du protocole proposé, l'EPCI engagera une action d'expropriation pour cause d'utilité publique au titre de l'article L1 du code de l'expropriation, fondée sur la nécessité de se rendre propriétaire de l'ensemble de la copropriété en vue de la démolir et de procéder à une action d'aménagement de cet espace en application de sa stratégie locale de gestion du trait de côte.
- L'EPCI s'engage à démolir les immeubles après l'acquisition de la totalité des biens les composant.
- Après démolition, l'EPCI réalisera, en concertation avec la commune, un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec sa stratégie locale de gestion du trait de côte et englobant les terrains concernés par le protocole.

4- Obligations de la commune :

La commune s'engage à instruire favorablement le permis de démolir l'ensemble immobilier « Le Signal » qui sera déposé par l'EPCI et à favoriser la réalisation par l'EPCI du projet d'aménagement d'ensemble sur le site ainsi libéré.

5- Obligations de l'État :

- Le versement par l'État de l'indemnité pour préjudice interviendra une fois réalisé le transfert de la propriété du bien à l'EPCI, le désistement des contentieux en matière indemnitaires relatifs à l'immeuble Le Signal en cours, et au vu de la signature du protocole transactionnel établi entre lui, l'EPCI, la commune et le ou la copropriétaire de l'immeuble Le Signal .

Le montant de l'indemnisation est fixé sur la base d'une grille forfaitaire et non négociable, jointe en annexe au présent protocole, en tenant compte des caractéristiques de chaque bien et du « rapport d'estimation de la valeur vénale actuelle » de l'ensemble immobilier Le Signal, rédigé à la demande des copropriétaires, par M. Michel Clos, expert foncier près de la cour d'appel de Bordeaux, le 17 juillet 2012.

- La validité de la proposition de protocole transactionnel faite aux copropriétaires expirera le 30 décembre 2021.

6- Suivi de la démarche

Un comité de pilotage composé de l'État, de l'EPCI et de la Commune sera mis en place dès la signature du présent protocole, sous la coprésidence de Madame la préfète de région Nouvelle-Aquitaine et préfète de la Gironde, de Madame la Directrice Régionale des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde, de M. le Président de la communauté de communes Médoc Atlantique et de M. le maire de Soulac-sur-Mer, pour en assurer le suivi opérationnel.

Les trois parties s'engagent à mettre en œuvre ce protocole dans les meilleurs délais.

Fait à Bordeaux et à Soulac-sur-Mer, le

La préfète de région Nouvelle-Aquitaine,
Préfète de la Gironde,

Le président de la communauté de communes
Médoc Atlantique, ou son représentant,

La directrice régionale des finances publiques de
Nouvelle-Aquitaine et de la Gironde

Le maire de la commune de Soulac-sur-Mer, ou
son représentant,

Proposition de protocole transactionnel relatif à l'indemnisation des copropriétaires de l'immeuble « Le Signal » à Soulac -sur-Mer en compensation du préjudice résultant de la perte d'usage de leur bien

- Vu la loi de finances n° 2018-1317 du 28 décembre 2018, portant ouverture d'une enveloppe de crédits de 7 millions d'euros sur le programme 181 « prévention des risques, destinée à l'indemnisation des copropriétaires de l'immeuble « Le Signal » sis 2 Boulevard du Front de Mer à Soulac-sur-Mer ;
- vu l'article 64 de la loi de finances rectificative n° 2020-935 du 30 juillet 2020, disposant que les copropriétaires de l'immeuble « Le Signal » peuvent prétendre à une indemnisation en compensation des préjudices résultant de la perte d'usage de leur bien, en tant que résidence principale ou secondaire ;
- vu le paragraphe 5 de l'article L 211-7 du Code de l'environnement ;
- vu les articles 2044 et suivants du Code civil, définissant la transaction, comme un contrat par lequel les parties terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître ;
- Vu l'arrêté municipal du 24 janvier 2014, portant ordre d'évacuation et interdiction définitive d'occupation de la copropriété « Le Signal » ;
- Vu l'avis favorable du comité ministériel de transaction unique des Ministères de la transition écologique et solidaire, de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et de la Mer, en date du 12 octobre 2020.
- vu le protocole d'accord cadre signé le 6 novembre 2020 entre l'État, la communauté de communes Médoc Atlantique et la commune de Soulac ;
- Vu l'acte authentique de cession du lot n°.... par M/MME son propriétaire, à la communauté de communes Médoc Atlantique, n° du

le présent protocole n°, entre les soussignés :

- L'État, représenté par Mme Fabienne Buccio, Préfète de la Région Nouvelle Aquitaine, Préfète de la Gironde,
 - la communauté de communes Médoc Atlantique, représentée par M. Xavier Pintat, son Président,
 - la commune de Soulac- sur- Mer, représentée par M. Bernard Lombrail, premier adjoint au maire,
- et
- M/Mme, propriétaire du lot n°..... cédé à l'euro symbolique par l'acte authentique ci-dessus visé,

convient de ce qui suit :

Article 1 : Objet du protocole

Il est versé par l'État à M/Mme, une indemnité de (en toutes lettres + chiffres) en compensation du préjudice résultant de la perte d'usage de son bien.

Article 2 : Modalités de financement

Cette indemnité d'un montant de sera imputée budgétairement de la manière suivante :

Centre financier :

Centre de coût :

Domaine fonctionnel :

Référentiel activité :

Groupe de marchandise :

Compte de comptabilité générale :

Article 3 : Modalités de versement

L'indemnité sera versée, en une seule fois, à M/Mme..... , au plus tard, dans les trente jours suivant la signature par les parties du présent accord, sur le compte bancaire défini ci-après :

- titulaire du compte : M/Mme....

- IBAN : FR0000000000000000 00 ,

Article 4 : Règlement des litiges

M/Mme..... renonce, en contrepartie du versement de l'indemnité, à toute demande indemnitaire déjà engagée ou ultérieure et à toute action contentieuse, en lien avec le bien pour lequel il a été dédommagé par l'État.

Fait à Soulac-sur-Mer, le

M/Mme, propriétaire cédant du lot n°.....

La préfète de région Nouvelle-Aquitaine,
Préfète de la Gironde,

Le maire de la commune de Soulac-sur-Mer, ou
son représentant

Le président de la communauté de communes
Médoc Atlantique, ou son représentant,