



**SYNDICAT MIXTE
D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE DU SITE
D'ARJUZANX**

N° 1

Objet : Attribution de la concession de services en vue de la gestion des activités de restaurant/bar au sein de la propriété CATACHOT située à Arjuzanx sur la commune de Morcenx-la-Nouvelle

Le 9 février 2024,

Le Comité Syndical dûment convoqué s'est réuni au Conseil départemental, Salle de 1^{ère} Commission à Mont-de-Marsan, sous la présidence de M. Paul CARRERE, Président du Syndicat Mixte.

Assistaient à cette réunion :

Représentant le Département des Landes :

- M. Paul CARRERE
- Mme Dominique DEGOS
- Mme Salima SENSOU

Représentant la commune de Morcenx-la-Nouvelle :

- Mme Isabelle CANTEGREIL
- M. Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY
- Mme Martine COULOUDOU
- Mme Christelle GUILHEMSAN

Avait donné procuration :

- M. Jean-Luc DELPUECH à Mme Dominique DEGOS

Etaient excusés :

- M. Xavier FORTINON
- Mme Sylvie PEDUCASSE

Etaient également présents :

- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur
- Pour le Conseil départemental :
 - M. Nicolas BRUNIER, Mme Stéphanie LASSIS et Mme Cécile DUPOUY, Pôle « Syndicats Mixtes »

.../...



Le Comité Syndical,

VU les statuts en vigueur du Syndicat Mixte d'aménagement touristique du site d'Arjuzanx,

VU les articles L. 1410-3 et suivants du code général des collectivités territoriales,

VU la délibération n° 2 du Comité Syndical du 29 mars 2023 portant élection en qualité de membres de la Commission visée à l'article L. 1411-5 du code général des collectivités territoriales du Syndicat Mixte d'aménagement touristique du site d'Arjuzanx, outre le Président du Syndicat Mixte, Président de droit de la Commission en sa qualité d'autorité habilitée à signer la convention de services à intervenir :

a - en qualité de membres titulaires

- Mme Martine COULOUDOU
- Mme Sylvie PEDUCASSE
- Mme Isabelle CANTEGREIL
- M. Jean-Luc DELPUECH
- Mme Christelle GUILHEMSAN

b - en qualité de membres suppléants

- Mme Katia LEFEVRE
- M. Xavier FORTINON
- Mme Dominique DEGOS
- M. Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY
- Mme Véronique CARRERE

VU la délibération n° 3 du Comité Syndical du 19 septembre 2023 portant approbation du principe de la passation, pour la gestion des activités de restaurant/bar et de boutique de vente de produits locaux au sein de la propriété CATACHOT sise sur le site d'Arjuzanx à Morcenx-la-Nouvelle, d'une concession de services relevant des dispositions du code de la commande publique et dont la valeur estimée à 2 millions d'euros, sur une durée de 10 ans, est inférieure au seuil européen de 5 382 000 € HT,

VU le dossier de ladite consultation, publié sur le BOAMP et la plateforme de dématérialisation des marchés publics du Syndicat le 20 septembre 2023,

CONSIDERANT qu'à la date limite de réception à la fois des dossiers de candidatures et des offres, fixée au 20 novembre 2023 à 16H00, seule l'offre de M. et Mme PIEL a été déposée,

VU l'avis favorable à la participation de M. et Mme PIEL à la phase de négociation préalable à la désignation du concessionnaire, émis par la Commission prévue par l'article L. 1411-5 du code général des collectivités territoriales, en date du 8 décembre 2023,

CONSIDERANT qu'il résulte de la phase de négociation, conduite par le Président du Syndicat Mixte désigné à cet effet par la délibération susvisée du Comité Syndical du 19 septembre 2023 et qui s'est déroulée en plusieurs phases avec la tenue de deux réunions et l'échange de courriels et de communications téléphoniques avec les candidats, l'économie générale du contrat comme suit :

- La durée du contrat de concession est fixée à 10 ans, soit la durée maximale proposée dans la consultation ;
- Le périmètre des activités est précisé : il comprend, outre les activités de restaurant/bar, la valorisation et la vente de produits locaux ;
- La redevance d'occupation est fixée, pour la part fixe à 1 500 € HT par mois, et pour la part variable à 2 % du chiffre d'affaires hors taxes de l'exercice portant sur les activités concédées, à l'exclusion des activités accessoires de traiteur ;
- La taxe foncière est prise en charge par le Syndicat Mixte, les autres impôts et taxes étant supportés par le concessionnaire ;
- Des conditions suspensives sont introduites pour l'application des clauses financières afin de prévoir les hypothèses d'un retard de livraison des biens concédés et de difficultés de recrutement du personnel adéquat. En tout état de cause, le retard de livraison des biens concédés, au-delà du 14 juin 2024, emportera le report d'exécution du paiement de la redevance d'occupation au 1^{er} septembre 2024 ;



- L'Autorité concédante s'engage à favoriser l'ouverture paysagère du point de vue du lac d'Arjuzanx depuis la maison CATACHOT, pendant toute la durée du contrat ;
- Les candidats retenus s'engagent à créer, dans un délai de trois mois à compter de la date de prise d'effet du contrat, une société à responsabilité limitée, au capital de 3 000 euros, exclusivement dédiée à l'exécution dudit contrat.

CONSIDERANT que le Président du Syndicat Mixte a soumis au Comité Syndical le choix de M. et Mme PIEL pour l'attribution de ladite concession de services, compte tenu des qualifications professionnelles et des garanties financières apportées de façon très satisfaisante par les porteurs de projet, d'une part, et de la qualité des propositions de l'offre présentée correspondant aux attentes du Syndicat Mixte telles qu'elles ont été exposées dans le cahier des charges de la consultation,

VU le rapport du Président,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents ou dûment représentés,

D E C I D E

- d'approuver le choix de M. et Mme PIEL comme titulaires du contrat de concession de services en vue de la gestion des activités de restaurant/bar au sein de la propriété CATACHOT située à Arjuzanx sur la commune de Morcenx-la-Nouvelle et d'attribuer ladite concession de services à la société à créer par M. et Mme PIEL,
- d'approuver les termes du contrat de concession de services et ses annexes, à intervenir entre le Syndicat Mixte d'aménagement touristique du site d'Arjuzanx et M. et Mme PIEL, tels qu'ils sont joints à la présente délibération,
- et d'autoriser le Président du Syndicat Mixte à signer ledit contrat de concession ainsi que tous documents y afférents.

Le Président du Syndicat Mixte,

Paul CARRERE



Département des Landes

SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE DU SITE D'ARJUZANX

CONTRAT DE CONCESSION DE SERVICES

POUR L'EXPLOITATION DES ACTIVITES DE RESTAURANT/BAR AU SEIN DE LA PROPRIETE « CATACHOT » A ARJUZANX SUR LA COMMUNE DE MORCENX-LA-NOUVELLE



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	4
DISPOSITION PRELIMINAIRES	6
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	7
Article 1 – Objet de la Concession	7
Article 2 – Périmètre concédé	7
Article 3 – Entrée en vigueur et durée du Contrat	8
Article 4 – Biens de la Concession	8
4-1 – Définition des biens de la Concession	8
4-1-1 – Les biens de retour	8
4-1-2 – Les biens de reprise	8
4-1-3 – Les biens propres	8
4-1-4 – La licence de débit de boissons	9
4-1-5 – La sculpture d'entrée	9
4-2 – Contenu et mise à jour des inventaires	9
4-3 – Remise des biens	9
4-4 – Modalités d'exploitation de la licence de débit de boissons	10
TITRE II : PREROGATIVES DE L'AUTORITE CONCEDANTE	10
Article 5 – Contrôle de la Concession	10
5-1 – Audit et contrôles	10
5-2 – Rapport annuel	11
5-3 – Informations en cours et en fin de Concession	12
TITRE III : DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE	12
Article 6 – Principes généraux d'exploitation et relations avec les usagers	12
Article 7 – Obligations d'exploitation et d'entretien	12
Article 8 – Missions incombant au Concessionnaire	13
Article 9 – Prestations accessoires	13
Article 10 – Ouverture des activités concédées	14
Article 11 – Contrats du Concessionnaire	14
Article 12 – Subdélégation / Sous-traitance	14
Article 13 – Sanctions et obligations	15
13-1 – Sanctions pécuniaires	15
13-2 – Sanction résolutoire : la déchéance	16
TITRE IV : OPERATIONS D'ENTRETIEN ET D'INVESTISSEMENT	17
Article 14 – Opérations à la charge du Concessionnaire	17
14-1 – Opérations d'entretien, de nettoyage, de maintenance et de renouvellement à la charge du Concessionnaire	17
14-2 – Abonnements et consommables	18
14-3 – Information de l'Autorité concédante	19
14-4 – Exécution d'office des travaux à la charge du Concessionnaire	19
Article 15 – Opérations à la charge de l'Autorité concédante	19
15-1 – Travaux de grosses réparations, de renouvellement et de mise en conformité à la charge de l'Autorité concédante	19
15-2 – Préservation du point de vue du lac d'Arjuzanx	20
TITRE V : REGIME FINANCIER	20
Article 16 – Rémunération du Concessionnaire	20
Article 17 – Fixation et modification des tarifs	20
Article 18 – Impôts et taxes	21
Article 19 – Redevance d'occupation	21
Article 20 – Cautionnement	21
Article 21 – Clause de rendez-vous	21
Article 22 – Clause d'indemnisation	21
Article 23 – Comptabilité	22

**TITRE VI : REGIME DE RESPONSABILITE****22**

Article 24 – Responsabilité de l'Autorité concédante	22
Article 25 – Responsabilité du Concessionnaire	22
Article 26 – Risques divers et assurances	23
Article 27 – Cas de force majeur	24

TITRE VII : EXPIRATION DU CONTRAT**24**

Article 28 – Modalités d'achèvement du Contrat	24
Article 29 – Résiliation pour motif d'intérêt général	24
Article 30 – Régime des biens en fin de Contrat	25
Article 31 – Reprise des engagements juridiques du Concessionnaire	26
Article 32 – Règlement des comptes de la Concession à son terme	27
Article 33 – Modalités de règlement des engagements conclus dans des contrats dont l'objet est exclusivement financier	27
Article 34 – Nomination d'un administrateur liquidateur	27

TITRE VIII : DISPOSITIONS FINALES**27**

Article 35 – Conditions suspensives liées à l'application des clauses financières	27
Article 36 – Modification du Contrat	28
Article 37 – Cession du Contrat	28
Article 38 – Loi applicable et litige	28
Article 39 – Portée du Contrat	28
Article 40 – Election de domicile et notifications	28
Article 41 – Annexes	29



PRÉAMBULE

Le Syndicat Mixte d'aménagement touristique du site d'Arjuzanx associe le Département des Landes et la Commune de Morcenx-la-Nouvelle. Il est propriétaire notamment à Arjuzanx, sur le territoire de la commune de Morcenx-la-Nouvelle, d'un ensemble immobilier dénommé « Maison Catachot » sis à l'entrée du bourg de l'ancienne commune d'Arjuzanx, entre le lac éponyme et la route départementale 38.

Le Syndicat Mixte conduit une opération de réhabilitation de ce bâti et de ses alentours immédiats, afin de permettre l'implantation des activités économiques et touristiques de restaurant/bar.

Par délibération du 19 septembre 2023, le Comité Syndical du Syndicat Mixte d'aménagement touristique du site d'Arjuzanx a approuvé le principe de la passation, pour l'exploitation des activités de restaurant/bar au sein de la propriété CATACHOT, d'une concession de services relevant des dispositions du code de la commande publique et dont la valeur estimée est inférieure au seuil européen de 5 382 000 € HT.

La concession de services pour l'exploitation de ces activités poursuit la satisfaction d'un intérêt public local consistant à :

- Contribuer au développement touristique de la Réserve naturelle nationale d'Arjuzanx, deuxième site touristique naturel le plus visité de la région Nouvelle-Aquitaine, avec une fréquentation annuelle de plus de 200 000 visiteurs (comptages annuels réalisés à la maison du site) :
 - o en valorisant les produits locaux mis en vente, notamment à travers une restauration offrant des produits provenant de circuits courts et par la mise en place d'une boutique offrant une vitrine des savoir-faire locaux,
 - o en accompagnant le développement touristique tout au long de l'année, du fait de l'ouverture la plus large possible de l'activité de restaurant/bar et de la boutique, d'une part, et d'une offre culturelle d'animations en toutes saisons sur la propriété CATACHOT, d'autre part,
- Répondre à la carence de l'offre de restauration et de bar sur le site d'Arjuzanx :
 - o en permettant une ouverture élargie, notamment aux fins de semaines et sur une large plage horaire journalière, répondant ainsi aux attentes d'une clientèle touristique de passage à la journée,
 - o en permettant à cette clientèle touristique, notamment au public « de touristes à glacières » qui aujourd'hui ne consomment que peu ou pas sur le site, une offre de consommation adaptée tout au long de la journée.

Conformément :

- à la délibération du 19 septembre 2023 aux termes de laquelle le Comité Syndical s'est prononcé sur le principe de la concession de services ;
- à la délibération en date du 9 février 2024 du Comité Syndical aux termes de laquelle il s'est prononcé sur le choix du Concessionnaire.



Le présent Contrat de concession de services (« Le Contrat ») pour l'exploitation des activités de restaurant/bar au sein de la propriété Catachot est conclu entre :

d'une part,

Le Syndicat Mixte d'aménagement touristique du site d'Arjuzanx,

Représenté par son Président en exercice, M. Paul CARRERE, dûment habilité par délibération en date du 9 février 2024,

Ci-après désigné l'**« Autorité concédante » ou « le Concédant »**,

et

d'autre part,

La SARL MAISON CATACHOT

Ayant son siège social au 27 route d'Arengosse - Arjuzanx - 40110 MORCENX-LA-NOUVELLE

Représentée par M. Bertrand PIEL, né le 26/09/1967 à Neuilly-sur-Seine (92) et Mme Emmanuelle MOURONVAL, épouse PIEL, née le 16 /01/1969 à ENGHien-LES-BAINS (95)

Ci-après désignée le **« Concessionnaire »**,

Ci-après appelés individuellement **« Partie »** ou collectivement **« Parties »**.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :



DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Pièces contractuelles :

Le Contrat de concession de services (ci-après « la Concession ») est constitué des pièces contractuelles suivantes :

- Le présent Contrat de concession portant concession de services ;
- Les annexes du Contrat énumérées in fine, parties intégrantes du présent Contrat.

En cas de contradiction entre les pièces, le Contrat de concession prévaudra sur les annexes.

Société dédiée :

Création de la société :

Le Contrat de concession est signé par le représentant dûment mandaté du candidat retenu par l'Autorité concédante au terme de la procédure de mise en concurrence mise en œuvre à cet effet, ou, en cas de groupement d'entreprises, par les représentants de chacun des membres du groupement retenu.

Le candidat retenu, ou chacun des membres du groupement candidat retenu, s'engage à créer au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la date de prise d'effet du Contrat de concession une société ad hoc, sous la forme d'une société à responsabilité limitée au capital de 3 000 € exclusivement dédiée à l'exécution du présent Contrat de concession. Le défaut de constitution de la société dédiée dans le délai susvisé peut constituer un motif de résiliation pour faute, dans les conditions prévues à l'article 13-2 du présent Contrat.

La raison sociale de la société dédiée est la suivante : *SARL MAISON CATACHOT*

Dès la création de la société dédiée, celle-ci sera substituée immédiatement au candidat retenu, ou au groupement de candidats retenus, en qualité de titulaire de l'ensemble des droits et obligations découlant du présent Contrat. L'acte de substitution signé entre le candidat retenu ou le groupement de candidats retenus et la société dédiée sera notifié à l'Autorité concédante et les statuts définitifs seront annexés dès substitution à la société dédiée.

A compter de la substitution, la société dédiée ainsi créée sera titulaire du Contrat de concession en lieu et place du candidat retenu ou du groupement de candidats retenus.

Cette société dédiée devra respecter l'ensemble des exigences suivantes :

- Son objet social devra être réservé exclusivement à l'objet du Contrat de concession ;
- Son bilan d'ouverture devra être vierge ou apuré de tout engagement financier antérieur au Contrat ;
- Ses frais de création et de gestion seront inclus dans les comptes d'exploitation prévisionnels ;
- Sa comptabilité ne retracera que les seules opérations afférentes au Contrat et aux éventuelles activités accessoires autorisées ;
- Elle sera dotée de moyens propres, humains comme matériels, lui permettant l'exécution du Contrat de concession dans des conditions satisfaisantes.



TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Objet de la Concession

L'Autorité concédante confie à titre exclusif au Concessionnaire, à ses risques et périls, dans les conditions fixées par le présent Contrat de concession, les prestations suivantes au sein de la propriété CATACHOT décrite ci-dessous, en contrepartie de la perception des recettes auprès des clients :

1. La gestion du service de restauration et de bar dans les locaux intérieurs de la maison CATACHOT et sur la terrasse extérieure prévue à cet effet, incluant l'entretien des locaux intérieurs et extérieurs et de leurs abords, leur maintenance et leur gardiennage ;
Le service de restauration comprend notamment la confection et le service de petit-déjeuner, brunch, repas du midi et du soir et petite restauration à toute heure pour une consommation sur place ou à emporter ; les produits utilisés en restauration devront être de qualité et provenir de circuits courts afin de valoriser les filières locales.
2. La valorisation et la vente de produits locaux au sein de la maison CATACHOT, afin de mettre en valeur les savoir-faire locaux ;
3. La mise en place d'animations culturelles concourant, tout au long de l'année, à la fréquentation touristique de la propriété CATACHOT ;
4. La promotion des activités concédées par tout moyen.

Article 2 - Périmètre concédé

Le périmètre de la concession comprend tous les locaux, ouvrages, installations, équipements et matériels, espaces extérieurs, terrains et réseaux installés sur le site figuré sur le plan parcellaire joint (*annexe n° 1 : plan parcellaire et liste des parcelles cadastrées*).

Ce périmètre comprend une maison d'habitation à ossatures à colombage sur un tènement foncier de 4 028 m², cadastré Section D n° 105, 149 et 150 27, sis 27 route d'Arengosse – Arjuzanx - sur la commune de Morcenx-la-Nouvelle, et bénéficiant d'une vue directe sur le lac d'Arjuzanx. Une partie de la terrasse extérieure est située sur la parcelle cadastrée Section A n° 528 appartenant au Département des Landes : l'occupation de cette emprise fera l'objet d'une convention de mise à disposition avec son gestionnaire, le Syndicat Mixte de gestion des milieux naturels. Par ailleurs, une ou plusieurs conventions de servitude de passage sur la parcelle D 149 seront conclues par le Syndicat Mixte d'aménagement touristique du site d'Arjuzanx, afin de desservir les propriétés attenantes situées à l'Ouest des terrains du Syndicat, sans que le concessionnaire ne puisse s'y opposer.

Les caractéristiques principales des biens ainsi mis à disposition sont les suivantes :

- Au sein du bâtiment principal d'une superficie totale de 236,15 m² comprenant des locaux techniques à l'étage :
 - une salle café/restaurant de 79,42 m²
 - une cuisine de 48,16 m²
 - un bar/comptoir/caisse de 16,38 m²
 - un local rangement de 7,80 m²
 - un local épicerie de 20,84 m²
 - des sanitaires de 9,62 m²
 - un dégagement de 25,98 m²
- A l'extérieur :
 - une terrasse extérieure de 105,17 m²
 - un local technique de 6,67 m²
 - une aire de service
 - un cheminement piéton éclairé
 - 11 places de stationnement dont une place de stationnement PMR et la mise en service d'une borne de recharge pour véhicules électriques
 - La plantation d'arbres et de haies vives sur le parking et l'aire de service

Les caractéristiques précises des ouvrages, équipements et installations compris dans le périmètre de la concession figurent en annexes n° 1 et n° 2 (inventaires).



Article 3 - Entrée en vigueur et durée du Contrat

La durée du Contrat est consentie pour une durée de 10 ans à compter de sa date de notification au Concessionnaire, après avoir reçu caractère exécutoire par sa réception au contrôle de légalité du représentant de l'Etat dans le département.

Article 4 - Biens de la Concession

4-1 Définition des biens de la Concession

Les biens exploités par le Concessionnaire sont classés en trois catégories :

4-1-1. Les biens de retour

Les biens de retour sont les biens nécessaires au fonctionnement du service concédé. Ils sont constitués :

- a) des biens meubles ou immeubles, corporels ou incorporels, mis à la disposition du Concessionnaire par l'Autorité concédante en début ou en cours de Contrat ;
- b) des biens meubles ou immeubles, corporels ou incorporels, acquis, réalisés, aménagés ou renouvelés par le Concessionnaire au cours de l'exécution du Contrat de Concession, dont le financement est assuré directement ou indirectement par les ressources du service et qui sont nécessaires au fonctionnement du service concédé.

Ces biens appartiennent à l'Autorité concédante dès leur achèvement, acquisition ou mise à disposition.

En fin de Contrat, que celle-ci soit anticipée ou intervienne à son terme normal, les biens de retour devront revenir obligatoirement à l'Autorité concédante, dans un bon état de fonctionnement et d'entretien. Ce retour est effectué à titre gratuit pour les biens totalement amortis et à leur valeur nette comptable pour les biens non totalement amortis, valeur déduite des subventions non amorties ayant financées lesdits biens le cas échéant.

Lorsque l'amortissement des biens en cause a été calculé sur la base d'une durée d'utilisation inférieure à la durée du Contrat de concession, cette indemnité est égale à la valeur nette comptable inscrite au bilan et lorsque la durée d'utilisation des biens en cause est supérieure à la durée du Contrat, l'indemnité est égale à la valeur nette comptable qui résulterait de l'amortissement.

L'inventaire des biens de retour fera l'objet d'un inventaire contradictoire en début et en fin de contrat. L'inventaire de début de contrat constitue l'annexe 2 du présent Contrat.

4-1-2. Les biens de reprise

Les biens de reprise se composent des biens non nécessaires au fonctionnement du service concédé qui peuvent éventuellement être repris, en fin de Contrat, par l'Autorité concédante ou son prochain Concessionnaire si ceux-ci estiment qu'ils peuvent leur être utiles. Cette reprise s'effectue dans les conditions prévues à l'article 30 ci-après.

Ces biens appartiennent au Concessionnaire tant que l'Autorité concédante n'a pas usé de son droit de reprise.

L'inventaire des biens de reprise est tenu par le Concessionnaire.

4-1-3. Les biens propres

Les biens propres sont les biens qui n'ont pas été remis par l'Autorité concédante en vue de leur gestion par le Concessionnaire et ne sont pas indispensables au fonctionnement du service concédé, qui sont apportés ou acquis par le Concessionnaire en cours de Concession et qui ne sont pas financés, même pour partie, par des ressources de la Concession. Ils ne sont grevés d'aucune clause de reprise obligatoire ou facultative.



Ils appartiennent en pleine propriété au Concessionnaire pendant toute la durée du Contrat et en fin d'exploitation. L'inventaire des biens propres est tenu par le Concessionnaire.

4-1-4. La licence de débit de boissons

La licence de débit de boissons est apportée par le Concessionnaire et, sans préjudice des dispositions de l'article 4-1-1 ci-dessus, elle ne constitue pas un bien de retour devant figurer dans l'inventaire de l'annexe 2 du présent Contrat. Elle fera donc l'objet d'une valorisation à la fin du contrat en vue de sa cession auprès de l'autorité concédante ou du candidat retenu à l'issue de la consultation menée afin de désigner un nouveau concessionnaire.

4-1-5. La sculpture d'entrée

La sculpture, prévue à l'entrée de la maison CATACHOT, ne constitue pas un bien de retour. Elle est réputée être un bien propre du concessionnaire.

4-2- Contenu et mise à jour des inventaires

Le Concessionnaire tient à jour les inventaires susvisés, comprenant l'ensemble des biens par catégorie tels que définies aux articles 4-1-1, 4-1-2 et 4-1-3 et comportant au minimum les informations suivantes :

- Une description sommaire ;
- La localisation géographique ;
- La catégorie de rattachement (génie civil, installations électriques, équipements thermiques, ouvrage immobilier, matériel nécessaire aux activités, matériel administratif, ...) ;
- La nature juridique du bien (bien de retour, de reprise, propre) ;
- La date d'incorporation du bien, son origine, sa valeur d'achat et, le cas échéant, les tableaux d'amortissement correspondants ;
- L'état du bien (neuf, bon état, usagé, ...) et sa quantification.

Ces inventaires seront à actualiser par le Concessionnaire pour chaque acquisition, cession ou transformation des immeubles, infrastructures, matériels et équipements, sans qu'il soit nécessaire de conclure un avenant.

L'Autorité concédante pourra procéder à la vérification et au suivi de l'inventaire tenu par le Concessionnaire.

Dans le cadre de la remise du rapport annuel, les inventaires mis à jour au moins une fois par an devront être transmis par le Concessionnaire à l'Autorité concédante.

L'Autorité concédante peut obtenir, à tout moment et sur simple demande, les fichiers informatiques en format exploitable contenant l'état des inventaires à sa dernière date de mise à jour.

Tous plans, rapports d'expertise et documents jugés nécessaires par l'Autorité concédante et le Concessionnaire à l'identification des biens sont annexés aux inventaires.

4-3- Remise des Biens

Les biens de la Concession font l'objet d'un inventaire établi contradictoirement au plus tard deux mois après la prise d'effet du Contrat de concession. Une mise à jour de cet inventaire est remise au moins une fois par an par le Concessionnaire.

Le Concessionnaire accepte les biens apportés par l'Autorité concédante dans l'état où ils se trouvent, sous réserve de la conformité aux normes en vigueur et de leurs conditions d'application à la date d'entrée en vigueur de la concession et sous réserve des vices cachés et des observations portées par les parties lors des inventaires.

Le Concessionnaire s'engage à n'exercer aucun recours à l'encontre de l'Autorité concédante concernant l'état des biens, étant entendu que, dans le cas où un bien apporté par l'Autorité concédante serait garanti, l'Autorité concédante s'engage à faire bénéficier le Concessionnaire des



dites garanties, à charge pour le Concessionnaire d'instruire les éventuels recours contre les tiers garants. Cette clause est valable pour tout bien, sauf ceux pour lesquels existent soit une garantie décennale, soit une garantie biennale.

Ces deux dernières garanties, eu égard à leur importance pour le patrimoine de l'Autorité concédante, et aux enjeux financiers relatifs à des désordres sur les bâtiments, seront suivies et instruites directement par ladite Autorité. Le Concessionnaire est tenu de signaler dans les plus brefs délais tout élément relatif à un éventuel désordre pouvant relever de l'une de ces garanties.

Le Concessionnaire s'engage à utiliser les biens conformément à leur destination et aux stipulations du présent Contrat.

L'établissement ou le retrait des biens de reprise dans l'emprise du domaine concédé ne peut se faire qu'avec l'accord de l'Autorité concédante.

L'établissement ou le retrait des biens propres dans l'emprise du domaine concédé ne peut se faire qu'après information préalable de l'Autorité concédante.

Les modifications réalisées devront, en tout état de cause, être prises en compte dans l'inventaire correspondant.

4-4- Modalités d'exploitation de la licence de débit de boissons

Le Concessionnaire fera son affaire de l'obtention de la licence de débit de boissons nécessaire à l'exploitation des activités concédées ainsi que de toute déclaration adaptée en Préfecture tel que prévu par le Code de la Santé Publique en matière de débit de boissons alcoolisées et des obligations de formation qu'il prescrit en vue de l'obtention d'un permis d'exploitation.

TITRE II - PREROGATIVES DE L'AUTORITE CONCEDANTE

Article 5- Contrôle de la Concession

5-1 – Audits et contrôles

L'Autorité concédante peut, à toute époque, faire procéder à un audit ou un contrôle notamment financier ou de gestion de la Concession.

L'Autorité concédante organise librement le contrôle du service dans le respect de l'autonomie de gestion du Concessionnaire.

Elle peut à tout moment, avec le respect d'un préavis de 48 heures, sans perturber l'exploitation, soit directement soit avec l'assistance d'organismes extérieurs qu'elle désigne librement :

- contrôler l'état des bâtiments et des équipements, entretien, nettoyage, maintenance, bon fonctionnement,
- vérifier que le Concessionnaire respecte les stipulations du présent Contrat et les réglementations en vigueur qui s'imposent à lui,
- demander que le Concessionnaire réponde à toute question en rapport avec le fonctionnement du service concédé.

Le Concessionnaire doit prêter son concours aux agents de l'Autorité concédante ou à ceux de l'organisme qui l'assiste en leur facilitant l'accomplissement de leur mission et en leur fournissant tous les documents nécessaires. En cas d'entrave par le Concessionnaire à l'exercice du contrôle, notamment en cas de refus de communiquer les pièces prévues au Contrat ou de délais de réponse manifestement excessifs, l'Autorité concédante peut appliquer une pénalité au Concessionnaire conformément aux termes du présent Contrat.



Le Concessionnaire devra notamment :

- permettre à tout moment l'accès des installations à l'Autorité concédante ;
- justifier à l'Autorité concédante les informations qu'il aura fournies, au moyen de tous documents techniques ou comptables, et l'autoriser à prendre copie de ces documents sous réserve des droits à la protection de la vie privée garantis par la loi ;
- mettre à la disposition de l'Autorité concédante un ou plusieurs représentants compétents pour répondre aux questions posées ;
- fournir à l'Autorité concédante toutes les informations nécessaires en cas de plainte d'un ou plusieurs utilisateurs dont celle-ci serait saisie ;

5-2 - Rapport annuel

Le Concessionnaire produit chaque année, avant le 30 mars, un rapport comprenant notamment les comptes retracant la totalité des opérations afférentes à l'exécution du Contrat de concession et une analyse de la qualité des ouvrages et des services, ainsi que les conditions d'exécution du service concédé.

Ce rapport comporte au minimum :

1°) Les données concernant les effectifs de la société (liste des emplois et des postes de travail utilisés par le service, ainsi que le nombre et la qualification des agents qui sont intervenus pendant l'exercice) et l'historique de fréquentation ;

2°) Les données comptables suivantes :

a) Le compte annuel de résultat de l'exploitation de la concession rappelant les données présentées l'année précédente au titre du Contrat en cours : pour l'établissement de ce compte, l'imputation des charges s'effectue par affectation directe pour les charges directes et selon des critères internes issus de la comptabilité analytique ou selon une clé de répartition dont les modalités sont précisées dans le rapport pour les charges indirectes, notamment les charges de structure ;

b) Une présentation des méthodes et des éléments de calcul économique annuel et pluriannuel retenus pour la détermination des produits et charges directs et indirects imputés au compte de résultat de l'exploitation, les méthodes devant être identiques d'une année sur l'autre sauf modification exceptionnelle et dûment motivée ;

c) Un état des variations du patrimoine immobilier intervenues dans le cadre du Contrat ;

d) Un état des autres dépenses de renouvellement réalisées dans l'année conformément aux obligations contractuelles ;

3°) Une annexe comprenant un compte rendu technique et financier comportant les informations utiles relatives à l'exécution du service, notamment les tarifs pratiqués, leur mode de détermination et leur évolution, ainsi que les autres recettes d'exploitation.

4°) Un état des prestations accessoires réalisées dans l'année ;

5°) Un état de mise à jour d'état des lieux est remis au moins une fois par an par le Concessionnaire. Il tient compte s'il y a lieu :

- a) Des nouveaux aménagements
- b) Des évolutions significatives concernant l'état des équipements et installations déjà répertoriés à l'inventaire

6°) Le bilan des opérations de maintenance courante et/ou d'entretien-réparation effectuées sur les équipements et locaux du service tant par le Concessionnaire que par l'Autorité concédante.



5-3 – Informations en cours et en fin de Concession

Un point d'information sera effectué tous les ans afin d'échanger tout renseignement utile entre le Concédant et le Concessionnaire.

Dans le but de faciliter la mise en place de l'exploitation sous la forme décidée par le Concédant à l'issue du présent Contrat de concession, le Concessionnaire communiquera à l'Autorité concédante, au cours de la dernière année d'exploitation, toutes les informations nécessaires à la préparation de l'exploitation future.

Le Concessionnaire collaborera avec son éventuel successeur dans la concession pour examiner le sort des personnels.

TITRE III - DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE

Article 6- Principes généraux d'exploitation et relations avec les usagers

Le Concessionnaire exploite le service concédé et assure les missions qui lui sont confiées dans le respect du principe d'égalité de traitement entre les usagers, en assurant en toutes circonstances la sécurité des usagers et du personnel, ainsi que le bon fonctionnement, la continuité et la qualité du service.

Il s'engage à mettre en œuvre un service de qualité basé sur la convivialité et le professionnalisme de l'accueil, la propreté et l'attractivité des installations, l'évolutivité des prestations offertes et leur adaptation à chaque catégorie d'usagers.

Il veille à la bonne tenue de son personnel et des usagers.

Le Concessionnaire est seul responsable de toute contravention ou autre action néfaste qui pourrait être constatée par quelque autorité que ce soit à l'occasion de l'exploitation du service qui lui est confié. Il fait son affaire de l'ensemble des risques et litiges directement ou indirectement liés à l'exploitation et de toutes leurs conséquences, à l'exclusion de ceux liés directement à une remise en cause du présent contrat qui relèverait d'une procédure dirigée à l'encontre du concédant, ce dernier prenant à sa charge l'ensemble des conséquences financières découlant d'une telle remise en cause.

Le Concessionnaire doit exploiter le service en professionnel compétent en y apportant tout son temps et ses soins pour le faire prospérer.

Le Concessionnaire dispose, sans préjudice du droit de contrôle reconnu à l'Autorité concédante, d'une certaine autonomie pour l'organisation de l'exploitation du service, sous réserve, toutefois, du strict respect des prescriptions du présent Contrat, notamment en matière de tarifications, d'horaires d'ouverture, de prestations et des obligations à sa charge.

Le Concessionnaire veille à ce que les services offerts soient suffisants et de qualité pour satisfaire au mieux les usagers et développer une bonne image du site vis-à-vis du public.

Outre les affichages prévus par la réglementation en vigueur, le Concessionnaire doit assurer l'information la plus complète possible des usagers.

En particulier, doivent notamment être affichés au restaurant/bar le tableau des tarifs des boissons et restauration, les horaires et périodes d'ouverture, la réglementation et la licence en matière d'exploitation des boissons.

Article 7 - Obligation d'exploitation et d'entretien

Le Concessionnaire doit assurer l'exploitation et l'entretien des bâtiments, ouvrages, installations, matériels, réseaux et objets mobiliers de la Concession, de manière à ce qu'ils conviennent en permanence à l'usage auquel ils sont destinés, dans de bonnes conditions de sécurité.

Hormis les cas définis à l'article 15-1 ci-dessous incombant à l'Autorité concédante, le Concessionnaire est tenu d'assumer toutes les opérations de mise en conformité, une fois les biens remis par l'Autorité concédante dans les conditions définies à l'article 4-3 ci-dessus.



Article 8 - Missions incombant au Concessionnaire

Le Concessionnaire devra notamment assurer les prestations suivantes à ses frais et à ses risques :

- l'accueil du public et la surveillance de la sécurité des usagers ;
- dans l'objectif de promotion des produits locaux, la fourniture d'offres de restauration à la fois de type casse-croûte et de plats traditionnels utilisant des produits locaux ;
- la fourniture des denrées alimentaires, boissons et tous les consommables et petits matériels nécessaires à l'exploitation du service de restauration et de bar (mobilier, vaissellerie, verrerie, batterie de cuisine, etc.) ;
- la gestion administrative de l'établissement et de l'ensemble des autorisations nécessaires au bon fonctionnement de la concession, notamment de l'obtention des autorisations d'ouverture d'un débit de boissons, en faisant son affaire de l'attribution à son nom d'une licence de débit de boissons appropriée aux activités concédées ;
- la valorisation et la vente de produits locaux ;
- la mise en place d'animations culturelles concourant, tout au long de l'année, à la fréquentation touristique de la propriété CATACHOT conformément au plan de communication que le candidat a remis à l'appui de son offre et qui a valeur contractuelle ;
- l'exploitation et l'entretien des matériels d'exploitation ;
- l'exploitation et l'entretien des réseaux intérieurs d'alimentation en eau et électricité, de desserte téléphonique et numérique, l'évacuation des eaux usées des ouvrages, bâtiments et installations de la propriété CATACHOT, dans le respect des répartitions de compétences entre les différents gestionnaires des réseaux susvisés ;
- l'exploitation et l'entretien du parc de stationnement pour les véhicules et de la borne de recharge pour véhicules électriques ;
- l'entretien des abords extérieurs de la propriété CATACHOT (voirie intérieure, espaces verts, etc.) compris dans le périmètre concédé.

Le Concessionnaire est tenu de respecter et d'appliquer la réglementation en vigueur de sorte à garantir la sécurité des utilisateurs et du personnel. Il est réputé connaître tous les textes applicables à l'exploitation des activités concédées.

Le Concessionnaire doit appliquer, dans le cadre de l'exploitation et sous réserve de la disponibilité des équipements, les textes relatifs à l'accès aux équipements publics des personnes à mobilité réduite.

Le Concessionnaire est tenu de réunir un effectif suffisant pour faire face à l'affluence prévisible et de communiquer à l'Autorité concédante son registre du personnel à l'occasion de la conclusion du présent Contrat et à chaque fois que celui-ci est modifié.

Article 9 – Prestations accessoires

L'Autorité concédante autorise la réalisation des prestations annexes suivantes : organisation de manifestations de type : mariage, communion, anniversaire, baptême, plats à emporter, activités traiteur, etc.

Toutes prestations de repas événementiels, de réception ou à thème, au profit de tiers sont librement facturées par le Concessionnaire aux intéressés. Les données économiques correspondant à ces prestations figurent impérativement au rapport annuel.

Les tarifs de ces prestations annexes font l'objet d'une information au concédant. Les données économiques relatives à ces prestations figurent au rapport annuel prévu à l'article 5.2 du présent Contrat.



Ces tarifs doivent faire l'objet d'une information adéquate à la clientèle (affichage, fiche tarifs tenue à disposition, etc.) conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (code de la consommation notamment).

Article 10 – Ouverture des activités concédées

Le Concessionnaire assure le fonctionnement de l'équipement par principe toute l'année. Il pourra moduler les périodes d'ouverture et de fermeture en fonction des saisons.

Les installations et services objets de la concession sont exploités selon les consignes et ouverts au public selon les horaires proposés par le Concessionnaire. Ces horaires sont contractuels et portés en annexe n° 5 du Contrat.

Article 11 - Contrats du Concessionnaire

Les contrats du Concessionnaire, quelles que soient leurs formes, doivent être établis dans le respect des dispositions du Contrat.

En aucun cas les engagements pris par le Concessionnaire auprès de tiers ne sauraient lier l'Autorité concédante.

À l'exception des contrats de travail, tout engagement pris par le Concessionnaire ou toute autorisation accordée par lui excédant le terme normal de la Concession doit recevoir, préalablement à sa conclusion ou à son octroi, l'accord de l'Autorité concédante qui dispose d'un délai d'un mois, à compter de la notification de l'acte afférent, pour faire connaître sa réponse au Concessionnaire. À défaut de réponse dans ce délai, l'accord de l'Autorité concédante est réputé acquis.

Les contrats conclus par le Concessionnaire qui seraient en cours à la date à laquelle le présent Contrat de concession prendra fin, quelle qu'en soit la cause, doivent contenir une clause prévoyant une faculté de substitution au Concessionnaire de l'Autorité concédante ou, le cas échéant, du futur concessionnaire qui sera retenu pour l'exploitation du service. Le cas échéant, la faculté de poursuite s'opérera de façon discrétionnaire et sans ouvrir droit à indemnité au profit du tiers contractant en cas de non-exercice.

Article 12 – Subdélégation, sous-traitance

La concession étant consentie à titre *intuitu personae*, le Concessionnaire est tenu d'exploiter personnellement les activités objets de la présente concession.

Subdélégation :

Le Concessionnaire n'est pas autorisé à sous-déléguer tout ou partie des missions confiées dans le cadre de la présente concession de services.

Sous-traitance :

Sans préjudice de ce qui précède, le Concessionnaire peut confier à des tiers une part des services ou travaux faisant l'objet du Contrat de concession. Il demeure personnellement responsable de l'exécution de toutes les obligations résultant du Contrat. Il prend toutes précautions utiles dans la conclusion de ses contrats de travaux, de fournitures et de services pour garantir la continuité du service concédé et obtenir le meilleur rapport qualité-prix.

Le Concessionnaire indique à l'Autorité concédante le nom, les coordonnées et les représentants légaux des tiers participant à ces services ou travaux et lui communique tout changement relatif à ces informations intervenant en cours d'exécution du Contrat, ainsi que ces mêmes informations pour tout nouveau tiers. Il lui communique, sur demande écrite, les contrats afférents. En cas de refus du Concessionnaire de communiquer ces contrats, l'Autorité concédante peut appliquer une pénalité dans les conditions prévues à l'article 13-1 du présent Contrat.



Article 13 - Sanctions des obligations

13-1 - Sanctions pécuniaires

L'Autorité concédante peut appliquer des pénalités au Concessionnaire à titre de sanction des manquements à ses obligations, dans les cas et selon les modalités prévues ci-dessous.

Les manquements dans l'exécution du service et aux obligations contractuelles pourront être sanctionnés par des pénalités qui pourront être infligés au Concessionnaire comme suit, le cas échéant après mise en demeure :

- non remise ou retard dans la remise à la collectivité des rapports, documents ou toute information demandée au titre du présent Contrat : 50 €/jour de retard ;
- non-conformité ou caractère incomplet des rapports et documents remis à la collectivité au regard des exigences formulées au présent Contrat : pénalité forfaitaire de 50 € ;
- constat de violation de ses obligations en matière de nettoyage, réparation, entretien et maintenance des locaux, équipements et matériels du service : 100 €/jour de retard à l'intervention ;
- retard de paiement de la redevance mensuelle d'occupation ou de la part variable de la redevance d'occupation : pénalité forfaitaire de 20 €/jour de retard ;
- en cas de fermeture des activités concédées du fait du Concessionnaire, sans accord préalable de l'Autorité concédante l'exonérant expressément de l'application des pénalités, et hors mesure conservatoire d'urgence liée à la sécurité des usagers et/ou des employés nécessitée par une cause étrangère au Concessionnaire : pénalité forfaitaire de 1/365^{ème} des recettes de l'année n-1 par jour d'interruption générale du service sur simple constat de l'interruption ;
- en cas de négligence dans le renouvellement ou l'entretien des matériels : pénalité forfaitaire de 100 € par jour de retard à compter de l'expiration du délai imparti par la mise en demeure pour remédier au manquement : le montant total des pénalités ne pourra pas excéder la valeur du matériel concerné ;
- En cas de non-exécution de ses autres obligations : pénalité forfaitaire de 100 € par jour à compter de l'expiration du délai imparti par la mise en demeure.

Ces sanctions ne sont pas applicables si la cause du manquement n'est pas imputable au Concessionnaire ou si elle relève de circonstances exceptionnelles (force majeure, ...), à l'appréciation de l'Autorité concédante.

Les délais annoncés en jour sont exprimés en jours calendaires.

Ces pénalités ne sont pas exclusives des indemnités ou dommages et intérêts que le Concessionnaire peut être amené à verser à des tiers par suite de manquements aux mêmes obligations. Leur paiement n'exonère pas le Concessionnaire de son éventuelle responsabilité civile ou pénale vis-à-vis de l'Autorité concédante, des usagers ou des tiers.

L'application des pénalités se fait sans préjudice des sanctions résolutoires prévues par le présent Contrat, toute sanction résolatoire interrompant les sanctions pécuniaires prévues au présent article qui restent dues jusqu'à la date d'effet des sanctions coercitives ou résolutoires.

L'Autorité concédante pourra également réclamer au Concessionnaire, le cas échéant, les sommes correspondant aux frais engagés pour pallier ses défaillances, notamment en cas de défaut de réalisation d'une prestation prévue par le présent Contrat.

Les pénalités sont payées par le Concessionnaire dans un délai de quinze jours à compter de la réception de leur notification. À défaut ces pénalités seront prélevées sur le montant du cautionnement ou de la garantie lesquels doivent être reconstitués. Les pénalités seront plafonnées à dix mille euros (10 000 €) euros par exercice.

Le montant des pénalités n'est pas soumis à TVA.



En cas de retard de paiement, leur montant est majoré de l'intérêt au taux légal augmenté de deux points. Ces pénalités sont libératoires.

13-2 – Sanction résolatoire : la déchéance

En cas de faute du Concessionnaire d'une particulière gravité et ou de manquements graves et répétés de ce dernier à ses obligations contractuelles, sans préjudice des droits que l'Autorité concédante pourrait faire valoir par ailleurs, celle-ci peut, de plein droit, mettre fin au Contrat aux torts du Concessionnaire.

Le Concessionnaire pourra notamment, sans que cette liste soit exhaustive, être déchu du Contrat de concession :

- En cas de cession ou de toute autre opération assimilée à une cession du bénéfice de la concession à un tiers sans autorisation préalable de l'Autorité concédante ;
- En cas de fraude ou de malversations de sa part ;
- En cas d'interruption totale ou partielle prolongée du service ;
- Si, du fait du Concessionnaire, la sécurité des usagers, du personnel ou des tiers venait à être gravement compromise par défaut d'entretien des installations, des équipements ou du matériel dans les conditions définies par la réglementation en vigueur et les clauses du présent Contrat, après un constat contradictoire effectué sous le contrôle d'un bureau de contrôle indépendant ;
- En cas de défaut de constitution de la société dédiée dans les conditions prévues au Contrat.

Seront considérés comme exonératoires les cas de force majeure, tels qu'habituellement reconnus par la jurisprudence administrative, rendant impossible la poursuite de l'exploitation dans les conditions prévues au Contrat.

L'interruption du service n'entraînera pas la déchéance du Concessionnaire, dans l'hypothèse où elle résulterait d'un fait imputable à un tiers, étant entendu que les participants aux opérations d'exploitation et les cocontractants du Concessionnaire ne sont pas considérés comme des tiers au sens de cet article.

La déchéance sera prononcée après mise en demeure, restée infructueuse, adressée au Concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception d'avoir à remédier aux fautes constatées dans un délai minimum de trente jours, mise en demeure visant expressément l'application du présent article et caractérisant précisément le (les) manquement(s) allégué(s).

La déchéance prendra alors effet dans un délai minimum de 52 jours à compter de l'expiration du délai imparti par la mise en demeure demeurée sans effet.

Lorsque le manquement particulièrement grave présente un caractère irréversible, la résiliation anticipée du Contrat peut être prononcée sans mise en demeure préalable.

Le Contrat serait résilié de plein droit, sans aucun préavis et sans aucune indemnité, dans l'hypothèse où le Concessionnaire ferait l'objet d'un jugement prononçant sa liquidation judiciaire, sauf le cas où il aurait été autorisé par ce jugement à poursuivre son activité.

Les conséquences financières de la déchéance sont à la charge du Concessionnaire, à l'exception :

- d'une part, de l'indemnisation des biens faisant retour à l'Autorité concédante qui se trouvent en état normal d'entretien : lorsque l'amortissement des biens en cause a été calculé sur la base d'une durée d'utilisation inférieure à la durée du Contrat de concession, cette indemnité est égale à la valeur nette comptable inscrite au bilan et, lorsque la durée d'utilisation des biens en cause est supérieure à la durée du Contrat, l'indemnité est égale à la valeur nette comptable qui résulterait de l'amortissement de ces biens sur la durée du Contrat ;



- d'autre part, du rachat, si l'Autorité concédante le souhaite, des biens de reprise immobilisés, stocks et approvisionnements utiles, petits matériels et petits mobiliers utiles à l'exploitation du service concédé.

TITRE IV – OPERATIONS D'ENTRETIEN ET D'INVESTISSEMENT

Article 14 : Opérations à la charge du Concessionnaire

14-1 – Opérations d'entretien, de nettoyage, de maintenance et de renouvellement à la charge du Concessionnaire

Définitions :

Entretien courant :

Par entretien courant, on entend toutes les opérations permettant de maintenir l'équipement en bon état de propreté, de fonctionnement, d'exploitation et de sécurité, jusqu'au moment où sa vétusté ou une défaillance rend nécessaire la réalisation de travaux de renouvellement ou de grosses réparations. Ces opérations recouvrent toutes celles qui sont, au sens du droit commun, du ressort du Concessionnaire.

Maintenance :

Le Concessionnaire assurera toutes les opérations permettant le bon fonctionnement des installations et le maintien de leur niveau de service et de qualité.

Cette maintenance est préventive (maintenance effectuée selon des critères prédéterminés afin de réduire la probabilité de défaillance d'un bien ou la dégradation du service rendu, tels que contrôle, surveillance, maintenance préventive obligatoire) et curative (c'est-à-dire effectuée après la survenance d'une défaillance).

Grosses opérations de maintenance :

La Concessionnaire assurera toutes les opérations importantes visant les pièces maîtresses des biens compris dans la Concession, dont le remplacement conditionne la préservation de l'investissement de base, garantissant ainsi la pérennité de l'équipement et de ses installations sur le long terme.

Réparation et renouvellement :

Il s'agit des opérations (travaux, acquisition) permettant de réparer ou de renouveler un matériel existant à l'identique ou avec amélioration compte tenu de l'évolution dudit matériel et des techniques.

Le Concessionnaire assurera les opérations de réparation et de renouvellement des biens de retour, des biens de reprise et de ses biens propres, dans les limites de celles qui incombent à l'Autorité concédante s'agissant des biens de retour.

Obligations du Concessionnaire :

Le Concessionnaire est responsable de l'entretien, de la maintenance, du nettoyage de l'ensemble des biens mobiliers et immobiliers, des équipements, installations et espaces extérieurs, compris dans le périmètre de la Concession, dans la limite des travaux de grosses réparations, de renouvellement et de mise en conformité qui incombent à l'Autorité concédante en application de l'article 15-1.



D'une manière générale, le Concessionnaire s'engage à maintenir, pendant toute la durée du Contrat, les biens et espace extérieurs compris dans le périmètre de la Concession, en parfait état de propreté, de fonctionnement et d'exploitation. Il assure par ailleurs le maintien de leur niveau de performance et de qualité. Les opérations d'entretien, de maintenance et de nettoyage sont réalisées de façon à garantir le fonctionnement continu du service concédé et à éviter une détérioration ou un vieillissement prématûr des ouvrages, installations, équipements et infrastructures.

Il sera tenu d'assumer toutes les opérations de mise en conformité, sauf lorsque celles-ci concernent les ouvrages et éléments d'équipement indissociables de ces ouvrages, et ce uniquement pour les non-conformités nées après le début du présent Contrat, sous réserve des dispositions de l'article 15-1.

Ces opérations sont effectuées en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment avec les règles d'hygiène, de sécurité et de confort applicables aux biens en cause.

Le Concessionnaire veille particulièrement au maintien en état de marche des équipements directement utilisés par les usagers. L'exécution des travaux de nettoyage, d'entretien courant, d'entretien spécifique ou particulier ne doit pas nuire à la continuité du service et doit occasionner le moins de gêne possible au fonctionnement du service.

Le Concessionnaire a notamment la charge (liste non exhaustive) :

- Du nettoyage et de l'entretien du petit et gros matériel, notamment celui nécessitant des contrôles spécifiques ;
- Des travaux de réparation et de renouvellement des biens de retour, de reprise et des biens propres, dans la limite des travaux de grosses réparations et de renouvellement incombant à l'Autorité concédante en application de l'article 15-1 du présent Contrat ;
- De l'entretien des dispositifs de sécurité et notamment des extincteurs mis à la disposition du personnel ou des usagers, selon les normes et aux endroits fixés par les règlements de sécurité ;
- De l'entretien et du bon fonctionnement des installations de chauffage/climatisation ;
- De l'entretien et de la vérification par un organisme agréé, pendant toute la durée du Contrat, des installations et des équipements mis à disposition ;
- De l'entretien et du maintien en parfait état des cheminements, des abords extérieurs compris dans le périmètre concédé ainsi que des abords et des zones affectées à la livraison des marchandises et à l'évacuation des déchets ;
- De l'entretien et du maintien en parfait état des locaux techniques et de leurs équipements ;
- De l'entretien des réseaux intérieurs d'alimentation en eau et électricité, de desserte téléphonique et numérique, des réseaux d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales ;
- De l'entretien du parc de stationnement et de la borne de recharge pour véhicules électriques compris dans l'emprise de la concession ;
- De l'éclairage des installations dans la mesure de ce qui est nécessaire pour en permettre la surveillance générale ;
- De la tenue à jour des registres de sécurité.

14-2 – Abonnements et consommables

Le Concessionnaire prend à sa charge tous les frais relatifs à la fourniture de l'énergie (y compris pour la borne de recharge pour véhicules électriques) et des fluides, notamment l'eau, l'électricité, le chauffage, la téléphonie et Internet, ainsi que les frais relatifs à l'assainissement et à l'élimination des déchets.



La responsabilité de la gestion des stocks de consommables relève du Concessionnaire. Il doit gérer au mieux les stocks de consommables de manière à éviter tout dysfonctionnement résultant d'un arrêt momentané d'approvisionnement. Tout incident ou arrêt, même partiel d'exploitation, résultant d'une absence de fourniture de consommables est à la charge financière du Concessionnaire.

Le Concessionnaire fait également son affaire de la réalisation des démarches administratives et de la passation de tous les contrats nécessaires à l'acquisition de fluides, utilités et consommables permettant le fonctionnement des installations dont il a la charge, à compter de la mise à disposition effective de l'équipement.

14-3 – Information de l'Autorité concédante

Dans le cadre de l'exploitation, le Concessionnaire est tenu de signaler à l'Autorité concédante, par envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception dans les plus brefs délais à compter du jour de la constatation, toutes anomalies, vices ou incidents permettant à celle-ci de mettre en œuvre les garanties légales dont elle bénéficie au titre des ouvrages dont elle détient la propriété.

En cas d'inobservation de cette clause, la responsabilité contractuelle de Concessionnaire pourra être engagée à hauteur du préjudice subi par l'Autorité concédante du fait de ce manquement.

L'Autorité concédante s'engage à faire jouer lesdites garanties, et de manière générale, à mettre en œuvre tout moyen destiné à remédier aux anomalies et vices couverts par ces garanties dans les meilleurs délais, à compter de leur notification par le Concessionnaire. En cas d'urgence, et après avoir obtenu l'autorisation expresse de l'Autorité concédante, le Concessionnaire est autorisé à prendre toutes les mesures conservatoires qui s'imposent, aux frais de l'Autorité concédante.

14-4 – Exécution d'office des travaux à la charge du Concessionnaire

En cas de non-respect des obligations d'entretien, de maintenance et de renouvellement incomptant au Concessionnaire, l'Autorité concédante pourra décider de faire procéder à l'exécution des travaux nécessaires au bon fonctionnement du service par un opérateur tiers au Contrat, aux frais et risques du Concessionnaire. L'exécution d'office de ces travaux ne pourra se faire, sauf urgence impérieuse, qu'après l'envoi d'une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception mentionnant l'application de cet article, restée infructueuse pendant un délai qui ne pourra pas être inférieur à un mois, à compter de sa réception par le Concessionnaire.

En cas de mise en danger de la vie d'autrui, au sens de l'article 223-1 du Code pénal, l'Autorité concédante est habilitée à intervenir sans délai et sans préjudice des poursuites pénales qui pourraient être engagées, le cas échéant, à l'encontre du Concessionnaire.

Article 15 – Opérations à la charge de l'Autorité concédante

15-1 – Travaux de grosses réparations, de renouvellement et de mise en conformité à la charge de l'Autorité concédante

L'Autorité concédante a la charge des travaux de grosse réparation et de renouvellement touchant au clos et au couvert incomptant au propriétaire au sens des dispositions de l'article 606 du Code civil (à savoir les travaux de renouvellement et de grosse réparation portant sur les structures porteuses des bâtiments, fondations et cuvelages, couvertures, charpentes, façades, menuiseries extérieures, poteaux, dalles, canalisations et réseaux enterrés).

Si la nécessité de procéder à des travaux de grosse réparation ou de renouvellement est due à un défaut d'entretien ou à une faute du Concessionnaire, l'Autorité concédante pourra imputer au Concessionnaire tout ou partie du coût de ces travaux, le cas échéant après avis d'un expert permettant de déterminer la part de ces travaux incomptant à chacune des parties, compte tenu de cette faute ou de ce défaut d'entretien.



Les travaux rendus nécessaires en vue de la mise en conformité des ouvrages et de leurs éléments d'équipement indissociables, avec les règlements techniques et administratifs adoptés et entrant en vigueur après la date de prise d'effet du présent Contrat sont à la charge de l'Autorité concédante.

Le Concessionnaire sera associé à l'exécution des travaux mis à la charge de l'Autorité concédante. Il aura libre accès aux chantiers et pourra faire toutes les observations utiles. S'il constate des défauts d'exécution ou des malfaçons, il est tenu de les notifier par écrit à l'Autorité concédante dans un délai de trois jours à compter de leur constatation. En l'absence d'une telle notification, le Concessionnaire ne pourra pas refuser d'exploiter les ouvrages qui lui seront remis par l'Autorité concédante.

15-2 – Préservation du point de vue du lac d'Arjuzanx

L'Autorité concédante s'engage à favoriser l'ouverture paysagère du point de vue du lac d'Arjuzanx depuis la maison Catachot, pendant toute la durée du présent contrat.

TITRE V - REGIME FINANCIER

Article 16 – Rémunération du Concessionnaire

La rémunération du Concessionnaire est assurée, conformément au présent Contrat, par la gestion et l'exploitation des activités concédées dans son ensemble sur la base des tarifs perçus sur les usagers et par l'ensemble des produits d'exploitation ainsi que par les recettes accessoires pour les activités qu'il est autorisé à exercer dans le cadre du présent Contrat.

Le Concessionnaire ne perçoit aucune contribution de l'Autorité concédante.

Article 17 – Fixation et modification des tarifs

La fixation des tarifs doit respecter les principes d'égalité de traitement des usagers et utilisateurs potentiellement concernés ainsi que les règles du droit de la concurrence éventuellement applicables.

Les tarifs doivent répondre aux exigences d'une exploitation optimale du service concédé et permettre d'assurer l'équilibre financier du présent Contrat sur sa durée.

L'ensemble des tarifs ainsi que leur modification, sont soumis à l'approbation préalable et expresse de l'Assemblée délibérante de l'Autorité concédante.

Les tarifs en vigueur, incluant la TVA au taux légal en vigueur, sont portés à la connaissance des usagers par tous les moyens appropriés et dans la mesure du possible au moyen des technologies de télécommunication informatiques ou électroniques. Ils sont également communiqués par le Concessionnaire à toute personne qui en fait la demande.

Pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques de l'exploitation du service, les conditions financières du Contrat de concession pourront être soumises à réexamen.

Les tarifs modifiés seront arrêtés par l'Autorité concédante sur proposition du Concessionnaire. Ils doivent lui être transmis au plus tard un mois avant la date prévue pour leur entrée en vigueur. L'Assemblée délibérante du Syndicat Mixte devra se prononcer dans les meilleurs délais.

L'initiative de la demande de révision appartient aux deux Parties. La procédure de révision n'interrompt en aucun cas l'exploitation des activités concédées. Les Parties se concerteront pour procéder au réexamen et trouver un accord sur les modifications à apporter, le cas échéant, par voie d'avenant au Contrat de concession.



Article 18 - Impôts et taxes

Le Concessionnaire supporte la charge des impôts et taxes dont il peut être redevable en raison des activités prévues par le présent Contrat, à l'exclusion de la taxe foncière dont le règlement est pris en charge par l'Autorité concédante pendant toute la durée du présent contrat.

Assujetti de principe au régime de la taxe sur la valeur ajoutée, le Concessionnaire peut opérer la déduction de la taxe afférente aux travaux dont il a la charge sous réserve des limitations, exclusions et obligations de droit commun.

Il s'oblige en outre à acquitter les primes d'assurance relatives aux locaux et aux matériels.

Article 19 - Redevance d'occupation

Compte tenu de la spécificité de la concession, le Concessionnaire doit payer au Concédant pour l'occupation des biens et la mise à disposition des installations objets de la concession, une redevance d'occupation mensuelle constituée d'une part fixe de mille cinq cents euros hors taxes (1 500 euros HT) et une partie variable équivalente à **2 %** du chiffre d'affaires hors taxes de l'exercice portant sur les activités concédées, à l'exclusion des activités accessoires de traiteur.

La part fixe de la redevance est appelée par le Concédant, à terme échu, par titre de recette au plus tard le 10 de chaque mois.

La part variable de la redevance est appelée par le Concédant, par titre de recette, au plus tard au 30 juin de l'année qui suit celle au titre de laquelle cette part variable se rapporte, une fois les résultats d'exploitation connus.

Article 20 - Cautionnement

Dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent Contrat et pour garantir sa bonne exécution, le concessionnaire fournit un cautionnement, par chèque à l'ordre du Trésor Public, d'un montant correspondant à trois mille euros (3 000 €).

Le cautionnement a pour objet de garantir le remboursement des dépenses engagées par l'Autorité concédante dans l'hypothèse où elle est contrainte de prendre les mesures de déchéances, le paiement des pénalités dues par le concessionnaire au cas où il ne les aurait pas versées dans les conditions prévues au présent Contrat ainsi que le paiement de toutes les sommes dues par le concessionnaire à l'expiration du présent Contrat.

L'Autorité concédante est autorisée à prélever sur le cautionnement chaque fois que l'une des conditions mentionnées ci-dessus se trouve réalisée.

Tout prélèvement d'une somme quelconque sur le cautionnement donne lieu à sa reconstitution par le Concessionnaire dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle le prélèvement est intervenu. Le défaut de reconstitution du cautionnement peut donner lieu au prononcé de la déchéance du Concessionnaire après mise en demeure restée sans effet.

Article 21 – Clause de rendez-vous

Toute évolution significative du niveau des recettes ou des charges, de plus de 50 % par rapport à l'exercice comptable précédent, ouvre droit à la possibilité pour l'une quelconque des parties, de demander à l'autre la renégociation du présent Contrat pour rétablir l'économie générale initialement convenue telle qu'elle résulte notamment du compte d'exploitation prévisionnel.

Article 22 – Clause d'indemnisation

En cas d'évènements exceptionnels conduisant à la suspension temporaire de l'exécution du présent contrat, les parties conviennent de se rapprocher pour déterminer les surcoûts éventuels mis à la charge du Concessionnaire et les modalités d'indemnisation du préjudice subi résultant d'une charge manifestement excessive au regard de la situation financière du Concessionnaire.



Le Concessionnaire devra fournir, à l'appui de sa demande, tous les justificatifs attestant de la réalité de ce préjudice et de son lien de causalité avec l'évènement exceptionnel à l'origine de la demande d'indemnisation.

Article 23 - Comptabilité

La comptabilité des services objets de la concession est tenue en partie double et suivant le plan comptable en vigueur.

Ne peuvent être enregistrées dans le budget de la Concession que des opérations conformes à l'objet de celle-ci et aux dispositions du présent Contrat.

Les opérations comptables relatives à la Concession font l'objet d'inscriptions distinctes de celles des autres activités du Concessionnaire.

Les charges devront être justifiées en cas de contrôle par l'Autorité concédante, en particulier la contribution éventuelle du budget de la Concession aux services généraux du Concessionnaire qui doit correspondre à la réalité des prestations fournies.

Le compte d'exploitation prévisionnel sur la durée de la Concession est porté en annexe n° 3 du présent Contrat.

TITRE VI - REGIME DE RESPONSABILITÉ

Article 24 - Responsabilité de l'Autorité concédante

L'Autorité concédante est responsable du respect de la réglementation et des normes pour la réalisation des missions et travaux dont elle aurait la charge et qui n'est pas transférée au Concessionnaire.

Les dommages causés aux personnels, aux matériels et aux tiers à l'occasion d'opérations de travaux mis en œuvre par l'Autorité concédante ou sous sa responsabilité, son autorité ou son contrôle et les frais et indemnités qui en résulteraient sont à la charge de l'Autorité concédante dans les conditions de droit commun.

Si les dommages sont imputables à l'intervention irrégulière ou fautive des préposés du Concessionnaire, l'Autorité concédante est fondée à se retourner contre le Concessionnaire.

L'Autorité concédante assure l'ensemble des biens immobiliers en qualité de propriétaire non-occupant.

Article 25 - Responsabilité du Concessionnaire

Le Concessionnaire est responsable du respect de la réglementation et des normes imposées par l'État pour la réalisation des missions dont il a la charge.

Les dommages causés aux personnels, aux matériels ou aux tiers à l'occasion des opérations assurées par le Concessionnaire sous sa responsabilité, et les frais et indemnités qui en résulteraient, sont à la charge du Concessionnaire dans les conditions de droit commun.

Article 26 - Risques divers et assurances

Le Concessionnaire fera son affaire personnelle de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de son exploitation. Sous réserve des articles 24 et 25 ci-dessus, la responsabilité de l'Autorité concédante ne pourra être recherchée à l'occasion d'un litige provenant exclusivement de la gestion du Concessionnaire.

Le Concessionnaire se garantit, auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber du fait du présent Contrat en étant assuré en responsabilité civile professionnelle pour un montant permettant de garantir les différents risques correspondant aux risques normaux de ce type d'exploitation.



Le Concessionnaire se garantit contre le risque notamment d'incendie de ses installations ou de celles remises par l'Autorité concédante et garantit l'Autorité concédante contre le recours des tiers.

En cas de sinistre, le Concessionnaire s'engage à utiliser l'indemnisation à la reconstitution du bien sinistré.

Le Concessionnaire assure l'ensemble des biens qui lui sont concédés.

Un contrat « Dommages aux biens » garantit au minimum les risques suivants :

- incendie - explosion - chute de la foudre ;
- tempête - grêle - neige ;
- attentats - vandalisme ;
- dégâts des eaux ;
- bris de glaces ;
- dommages électriques et électroniques ;
- catastrophes naturelles.

Les exclusions et limitations contractuelles de garantie au titre de l'assurance « Dommages aux biens », résultent du contrat d'assurance du Concessionnaire. Les garanties porteront sur l'ensemble des biens remis au Concessionnaire.

Le Concessionnaire fera ses meilleurs efforts pour que ces garanties s'appliquent en valeur à neuf avec une clause de renonciation à toute règle proportionnelle.

Il prendra à son compte les découverts d'indemnités consécutifs à l'application éventuelle de franchises.

Le contrat d'assurance de responsabilité garantira les dommages causés aux tiers et à l'environnement.

Il est convenu que les compagnies d'assurance auront communication des termes spécifiques du Contrat afin de rédiger en conséquence leurs garanties.

Il doit être stipulé dans le ou les contrats d'assurances souscrits par le Concessionnaire que :

- Le Concessionnaire ayant des intérêts communs avec l'Autorité concédante, propriétaire des locaux, agira en sa qualité de preneur d'assurance tant pour son compte que celui du propriétaire. Cette assurance « pour compte » tiendra compte également de la clause de renonciation à recours réciproque :
 - le Concessionnaire renonce à tout recours contre l'Autorité concédante, dont la responsabilité pourrait se trouver engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes garantis, et contre ses assureurs. A titre de réciprocité, l'Autorité concédante renonce à tout recours contre le Concessionnaire et contre ses assureurs.
- La compagnie d'assurances a eu communication du Contrat afin de rédiger en conséquence ses garanties ;
- La compagnie d'assurances ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L. 113-3 du Code des assurances, pour retard de paiement des primes de la part du Concessionnaire, que trente jours après la notification à l'Autorité concédante de ce défaut de paiement.

Le Concessionnaire devra attester de la souscription des garanties d'assurance prévues au titre du présent article en communiquant chaque année à l'Autorité concédante les attestations d'assurance correspondantes. Par la suite, il s'engage à lui adresser en début de chaque année, la justification du paiement régulier des primes d'assurance et à l'informer de toute résiliation, suspension ou modification substantielle de garantie des contrats précités.

En cas de non-transmission après mise en demeure demeurée infructueuse, l'Autorité concédante pourra prononcer des pénalités visées à l'article 13.1, puis prononcer la déchéance du Contrat dans les conditions prévues à l'article 13.2.



Article 27 – Cas de force majeure

Les Parties n'encourent aucune responsabilité pour ne pas avoir exécuté ou pour avoir exécuté avec retard une de leurs obligations, lorsque ledit manquement ou retard résulte directement d'événements présentant les caractéristiques de la force majeure.

La force majeure est définie comme un événement imprévisible, irrésistible et extérieur aux parties au sens de la jurisprudence administrative,

Lorsque le Concessionnaire invoque la survenance d'un cas de force majeure, il le notifie sans délai à l'Autorité concédante. La notification précise la nature de l'événement de force majeure, la date de sa survenance, ses conséquences notamment financières sur l'exécution du Contrat, ainsi que les mesures pour atténuer les effets de l'événement. L'Autorité concédante indique le cas échéant au Concessionnaire si elle considère que l'événement invoqué ne constitue pas un cas de force majeure et se prononce sur les mesures proposées par le Concessionnaire dans le délai de 5 (cinq) jours francs à compter de la réception du courrier du Concessionnaire.

Lorsque l'Autorité concédante invoque la survenance d'un cas de force majeure, elle en informe le Concessionnaire par courrier avec accusé de réception. L'Autorité concédante doit recueillir les observations du Concessionnaire quant aux conséquences de cet événement sur l'exécution du Contrat et aux mesures à prendre pour en atténuer les effets. Le Concessionnaire lui communique ses observations au plus tard dans un délai de cinq (5) jours francs à compter de la réception du courrier de l'Autorité concédante.

En cas de survenance d'un événement de force majeure, chaque partie a l'obligation de prendre, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses propres obligations.

La partie qui, par action ou omission, aurait sérieusement aggravé les conséquences d'un événement de force majeure est tenue responsable des suites de cette aggravation.

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

En cas d'événement de force majeure de nature à bouleverser l'équilibre économique du Contrat et non surmontable dans un délai raisonnable, le présent Contrat peut être résilié dans les conditions prévues à l'article 29.

TITRE VII - EXPIRATION DU CONTRAT

Article 28 – Modalités d'achèvement du Contrat

Le Contrat prend fin selon l'une des modalités suivantes :

- A l'échéance du terme fixé au présent Contrat,
- Déchéance du Concessionnaire prononcée dans les conditions prévues à l'article 13.2 du présent Contrat,
- Résiliation pour motif d'intérêt général visée à l'article 29 du présent Contrat.

Article 29 - Résiliation pour motif d'intérêt général

L'Autorité concédante pourra mettre fin au Contrat avant le terme prévu pour un motif d'intérêt général.

L'Autorité concédante notifiera sa décision dûment motivée au Concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception, qui ne pourra pas prendre effet avant l'expiration d'un délai minimal de trois mois à compter de sa date de réception.

Dans cette hypothèse de résiliation, le Concessionnaire a droit à réparation du préjudice lié au fait que le Contrat ne soit pas exécuté jusqu'à son terme.



Les indemnités dues à ce titre correspondent :

- aux bénéfices prévisionnels, dans la limite du compte d'exploitation prévisionnel la première année, ou en référence aux bénéfices réalisés en année N-1 ;
- aux amortissements financiers restant à courir liés aux biens acquis ou édifiés par le Concessionnaire et qualifiés de biens de retour (lorsque l'amortissement des biens en cause a été calculé sur la base d'une durée d'utilisation inférieure à la durée du Contrat, cette indemnité est égale à la valeur nette comptable inscrite au bilan et, lorsque la durée d'utilisation des biens en cause est supérieure à la durée du Contrat, l'indemnité est égale à la valeur nette comptable qui résulterait de l'amortissement de ces biens sur la durée du Contrat) ;
- à la valeur des stocks que l'Autorité concédante souhaite racheter ;
- aux montants directement liés aux Contrats de travail qui devraient nécessairement être rompus à la suite de cette résiliation, dans le cas où la poursuite de ces Contrats ne pourrait pas être légalement envisagée auprès du nouveau Concessionnaire ;
- aux montants directement liés à la rupture des Contrats nécessaires à l'exploitation des activités concédées.

Article 30 - Régime des biens en fin de Contrat

30-1- À l'expiration du Contrat, et quelles qu'en soient les causes, le Concessionnaire sera tenu de restituer à l'Autorité concédante les biens de la Concession classés comme biens de retour, à l'exception de ceux retirés pendant la durée du Contrat avec l'accord de l'Autorité concédante. Ce retour est effectué à titre gratuit pour les biens totalement amortis et à leur valeur nette comptable pour les biens non totalement amortis, valeur déduite des subventions non amorties ayant financées lesdits biens le cas échéant. Lorsque l'amortissement des biens en cause a été calculé sur la base d'une durée d'utilisation inférieure à la durée du Contrat, cette indemnité est égale à la valeur nette comptable inscrite au bilan et, lorsque la durée d'utilisation des biens en cause est supérieure à la durée du Contrat, l'indemnité est égale à la valeur nette comptable qui résulterait de l'amortissement de ces biens sur la durée du Contrat.

La restitution des biens de retour à l'Autorité concédante n'affectera pas le compte des immobilisations du Concessionnaire et ne se traduira pas par des flux financiers. L'ensemble des ouvrages et équipements du service devra être en état de marche et d'entretien normal. À défaut, le Concessionnaire sera passible d'une indemnité correspondant au montant de leur remise en état de fonctionnement.

Dans le cas où l'Autorité concédante se trouverait dans l'obligation de procéder à des travaux de réparation ou d'entretien pour assurer la continuité du service à la fin du présent Contrat, les frais engagés seraient mis à la charge du Concessionnaire ou prélevés sur le montant du cautionnement.

Six mois avant le terme du Contrat, les parties se rapprocheront afin d'établir un état des lieux de « diagnostic » comprenant un état descriptif des travaux d'entretien restant à réaliser par le Concessionnaire avant le terme du Contrat. Un état des lieux de sortie est ensuite effectué contradictoirement deux mois avant le terme du Contrat.

Si l'Autorité concédante et le Concessionnaire ne parvenaient pas à un accord amiable sur l'étendue des travaux à réaliser, il serait fait appel à un expert désigné d'un commun accord par les deux parties. Il appartiendra, le cas échéant, au Concessionnaire de réaliser les travaux d'entretien prescrits dans le cadre de cette procédure. Faute pour le Concessionnaire d'y avoir pourvu avant l'expiration du présent Contrat, l'Autorité concédante serait en droit, après mise en demeure, de réaliser ces travaux d'entretien aux frais du Concessionnaire qui devra s'acquitter du montant des sommes dues, dans un délai maximum d'un mois après réception des mémoires dûment acquittés par l'Autorité concédante.

Tout retard dans le versement des sommes dues donnera lieu de plein droit, sans mise en demeure, à des intérêts de retard calculés au taux d'intérêt légal en vigueur.



30-2 - Les biens de reprise peuvent être repris par l'Autorité concédante si elle le souhaite et à sa demande. La valeur de rachat de ces biens est fixée à l'amiable ou, en cas de désaccord, à dire d'expert désigné par voie amiable ou juridictionnelle, en tenant notamment compte des conditions d'amortissement de ces biens figurant au bilan du Concessionnaire. Cette indemnité est payée par l'Autorité concédante ou le nouveau Concessionnaire dans le délai de trois mois suivant leur remise.

Le Concessionnaire communique à cette fin à l'Autorité concédante, avant la réalisation de l'état des lieux de « diagnostic » susvisé, la liste et le montant de l'indemnité proposée pour le rachat de ces biens.

30-3 - Le Concessionnaire s'engage à entreprendre toutes les démarches permettant le transfert de la licence de débit de boissons, attachée à l'exploitation des activités concédées et qui constitue un bien nécessaire à l'exécution de ces activités, au futur gestionnaire, ou à l'Autorité concédante si aucune autre personne ne poursuit l'exploitation des activités concédées.

30-4 - Hormis pour la sculpture d'entrée, le Concessionnaire sera tenu de remettre à ses frais dans leur état primitif les dépendances de la Concession sur lesquelles auront été installés ou implantés tous biens classés comme biens de reprise non repris par l'Autorité concédante ou comme biens propres.

Le Concessionnaire pourra toutefois être dispensé de cette obligation par l'Autorité concédante, notamment si elle lui fait abandon pur et simple des biens édifiés.

30-5 - Le futur gestionnaire, ou l'Autorité concédante si aucune autre personne ne poursuit l'exploitation des activités concédées, reprendra les stocks correspondant au fonctionnement normal de la Concession, sur la base de leur valeur inscrite à l'actif du bilan du Concessionnaire.

Concernant les stocks, il est d'ores et déjà entendu qu'un inventaire quantitatif détaillé sera réalisé de façon contradictoire. Sur la base de cet inventaire et de celui effectué à l'entrée en vigueur de la Concession, la variation constatée des stocks fera l'objet d'un paiement du futur gestionnaire, ou de l'Autorité concédante si aucune autre personne ne poursuit l'exploitation des activités concédées, au Concessionnaire.

30-6 - A l'expiration du présent Contrat, le Concessionnaire remet gratuitement à l'Autorité concédante l'ensemble des documents, fichiers et données informatiques relatifs à l'exploitation du service.

En cas de défaut de remise des plans ou des documents, ou en cas de remise de documents périmés ou inutilisables, les dépenses nécessaires pour la création de nouveaux documents ou pour leur mise à jour sont mises à la charge du Concessionnaire et prélevées, le cas échéant, sur le montant de la garantie ou du cautionnement prévu par le présent Contrat.

Article 31- Reprise des engagements juridiques du Concessionnaire

31.1 - Si, à l'expiration de la Concession et quelles qu'en soient les causes, ni le Concessionnaire actuel, ni aucune autre personne ne poursuit l'exploitation des activités concédées, l'Autorité concédante sera subrogée au Concessionnaire dans tous ses droits et percevra notamment tous les revenus et produits générés à partir de la date d'expiration.

L'Autorité concédante prendra également, ou fera reprendre par le nouvel exploitant, la suite des obligations, autres que celles conclues dans des contrats dont l'objet est exclusivement financier, régulièrement contractées par le Concessionnaire pour les besoins de la Concession, notamment en matière de sous-traitance, locations, marchés, autorisations.



31.2 - Le Concessionnaire garantira le futur gestionnaire, ou le cas échéant l'Autorité concédante, de tout recours, toute demande, réclamation ou action engagés par un tiers créancier au titre d'une obligation contractuelle incombant au futur Concessionnaire, ou le cas échéant à l'Autorité concédante, par l'effet de la substitution et dont le fait générateur est postérieur à la date d'entrée en vigueur du présent Contrat et antérieur à l'expiration du présent Contrat.

31.3 - Le Concessionnaire s'engage à communiquer, 6 mois avant le terme normal du contrat, et sans délai en cas de résiliation, les informations non nominatives relatives à la situation des personnels susceptibles d'être concernés, en cas de reprise d'activité, par un transfert de leur contrat de travail en application des dispositions de l'article L. 1224-1 du Code du travail.

Article 32- Règlement des comptes de la Concession à son terme

À l'expiration de la Concession et quelles qu'en soient les causes :

- Un bilan de clôture des comptes de la Concession est dressé par le Concessionnaire dans un délai maximum d'un an à dater de la date d'expiration de la Concession.
- Le Concessionnaire règle les arriérés de dépenses, recouvre les créances dues à la date d'expiration de la Concession. Le cas échéant, les créances sur d'autres services du Concessionnaire sont réintégrées à la Concession. Il dresse le solde de ces opérations et réalise tous les comptes financiers.
- Les fonds disponibles de la Concession après ces opérations sont employés en priorité à la diminution du capital des emprunts restant dus au terme de la Concession.

Il est expressément convenu que le Concessionnaire constituera, toutes les provisions relatives à ses engagements sociaux (provisions pour congés payés, compte d'épargne temps, indemnité de fin de carrière, etc.) durant la Concession et sera donc tenu de verser les provisions constituées à ce titre à l'expiration de la Concession.

Article 33 - Modalités de règlement des engagements conclus dans des contrats dont l'objet est exclusivement financier

À l'expiration du Contrat et quelles qu'en soient les causes, le Concessionnaire demeure lié avec ses cocontractants pour tous les engagements juridiques conclus dans des contrats dont l'objet est exclusivement financier. Le Concédant ne reprendra pas les contrats de prêts souscrits par le Concessionnaire.

Article 34 - Nomination d'un administrateur liquidateur

À l'expiration de la Concession et quelle qu'en soit la cause, un administrateur liquidateur peut être désigné d'un commun accord ou à la requête de l'une des Parties intéressées, par la juridiction compétente, pour établir les inventaires, régler les arriérés de dépenses, arrêter et gérer les fonds disponibles et, d'une manière générale, procéder à tous actes d'administration propres à faciliter le règlement des comptes de la Concession, les opérations de transfert et la continuation de l'exploitation.

TITRE VIII – DISPOSITIONS FINALES

Article 35 – Conditions suspensives liées à l'application des clauses financières

L'exécution des clauses financières relative aux impôts et taxes ainsi qu'au paiement de la redevance d'occupation, prévues aux articles 18 et 19 ci-dessus, est subordonnée à l'ouverture effective au public des activités concédées, au plus tard le 14 juin 2024, ainsi qu'au recrutement, par le concessionnaire, du personnel adéquat.



Si l'une de ces deux conditions n'est pas remplie, les parties s'engagent à apporter des modifications aux modalités d'exécution desdites clauses selon les termes de l'article 36 ci-après.

En tout état de cause, la non-ouverture effective au public des activités concédées, pour quelque cause que ce soit, au-delà du 14 juin 2024, emportera le report d'exécution des clauses financières susmentionnées au 1^{er} juillet 2024, si l'ouverture a lieu entre le 15 juin et le 30 juin 2024, et, au 1^{er} septembre 2024, en cas d'ouverture au public au-delà du 30 juin 2024 et avant le 1^{er} septembre 2024.

Article 36 - Modification du Contrat

Les modifications apportées au présent Contrat seront consignées par voie d'avenant annexé audit Contrat.

En cas d'impossibilité pour le Concessionnaire de recruter le personnel adéquat, les parties se rapprocheront pour décider des modalités de fin d'exécution du présent Contrat.

Article 37 - Cession du Contrat

Toute cession totale ou partielle du Contrat doit être soumise à l'autorisation expresse de l'Autorité concédante. À défaut, la cession lui sera inopposable. Le cessionnaire éventuel devra donner les mêmes garanties, notamment professionnelles et financières que le Concessionnaire.

Toute modification de la répartition du capital social du Concessionnaire entraînant un changement de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce vaut cession du Contrat et est en conséquence soumise à l'accord préalable de l'Autorité concédante.

Article 38 - Loi applicable et litiges

Le présent Contrat est régi, pour sa validité, son interprétation et son exécution, par le droit français.

Les contestations relatives à l'interprétation ou l'exécution du Contrat qui s'élèveraient entre le Concessionnaire et l'Autorité concédante seront soumises au Tribunal administratif territorialement compétent.

Préalablement à tout recours contentieux, les parties s'efforcent de se rapprocher, dans les plus brefs délais, en vue de parvenir à une solution amiable.

L'absence de rapprochement dans les conditions prévues à l'alinéa précédent n'est pas une cause d'irrecevabilité d'un éventuel recours contentieux.

Article 39 - Portée du Contrat

Si l'une quelconque des stipulations du présent Contrat était nulle ou inapplicable en partie ou en totalité, les autres stipulations continuerait à s'appliquer. En outre, les parties s'engagent, lors de négociations de bonne foi, à remplacer les stipulations devenues inapplicables ou nulles par d'autres stipulations dont les effets seront comparables.

En tout état de cause le non-replacement des stipulations nulles ou inapplicables n'affectera ni la validité des dispositions restantes, ni la partie valide d'une stipulation en partie invalide, qui conserveront leur effet dans la mesure où la loi le permet.

Article 40- Election de domicile et notifications

L'Autorité concédante fait élection de domicile à l'adresse suivante :

**HOTEL DU DEPARTEMENT DES LANDES
23 RUE VICTOR HUGO
40025 MONT-DE-MARSAN**



Le Concessionnaire fait élection de domicile à l'adresse suivante :

27 route d'Arengosse – Arjuzanx - 40110 MORCENX-LA-NOUVELLE

Toute communication ou notification doit être faite par écrit aux domiciles fixés suivants :

- Pour le Concessionnaire, aux coordonnées suivantes : 27 route d'Arengosse – Arjuzanx - 40110 MORCENX-LA-NOUVELLE
- Pour l'Autorité concédante, au siège de celui-ci.

Sauf stipulation par le Contrat d'une communication par courrier recommandé avec demande d'avis de réception uniquement, l'Autorité concédante peut valablement adresser des communications et notifications par courrier électronique.

Article 41- Annexes

Les présentes annexes font partie intégrante du Contrat :

- Annexe 1 : plan parcellaire et liste des parcelles cadastrées
- Annexe 2 : Inventaire contradictoire des biens de retour de la concession réalisé en début de contrat
- Annexe 3 : Compte d'Exploitation Prévisionnel
- Annexe 4 : Engagements du Concessionnaire en matière d'animations, de promotion et de communication et de période d'ouverture

Fait à Mont-de-Marsan, le
En 2 exemplaires originaux

Pour le Concessionnaire,

M. BERTRAND PIEL

Mme EMMANUELLE MOURONVAL, épouse PIEL

Pour le Syndicat Mixte,

Le Président du Syndicat Mixte,

M. PAUL CARRERE

Annexe n° 1

❖ Plan de situation





❖ **Liste des parcelles cadastrées**

COMMUNE	SECTION	N°	SURFACE
Morcenx-la-Nouvelle (site d'Arjuzanx)	D	105	7 a 50 ca
	D	149	19 a 31 ca
	D	150	13 a 47 ca
	Total		40a 28ca

Société MAISON CATACHOT
TABLE TRADITIONNELLE LANDAISE



Envoyé en préfecture le 09/02/2024
Reçu en préfecture le 09/02/2024
Publié le 09/02/2024
ID : 040-20000214-20240209-ARJ_DL1A_90224-DE
De 04/2024 à 03/2034

ANNEXE 3 : Compte D'exploitation prévisionnel

Société Commerciale MAISON CATACHOT

TABLE TRADITIONNELLE LANDAISE

Contact : Bertrand PIEL
Tél : 06.10.87.05.05
email : bpiel@canopee-landes.fr

SOMMAIRE

Investissements et financements
Synthèse de l'activité
Salaires et charges sociales
Frais généraux prévisionnels
Compte de résultat prévisionnel
Soldes intermédiaires de gestion
Capacité d'autofinancement
Ratios d'exploitation
Seuil de rentabilité
Besoin en fonds de roulement
Plan de financement
Etat de trésorerie
Bilan prévisionnel
Ratios de structure
Solde de trésorerie Synthèse

INVESTISSEMENTS ET FINANCEMENTS

Les investissements prévus sur la période :

Investissements	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Immobilisations incorporelles	35 000				
Site internet	10 000				
Film Catachot	5 000				
Licence IV	20 000				
Immobilisations corporelles	43 450				15 000
Vaisselle restaurant	5 450				
Divers vaisselle restaurant	3 000				
Equipement cuisine	6 000				
Ustensile cuisine	4 000				
Décoration intérieure et extérieure	5 000				
Véhicule de froid	20 000				
Vaisselle et équipement de cuisine					15 000
Total des investissements à réaliser	78 450				15 000
Immobilisations existantes		78 450	78 450	78 450	78 450
Total des immobilisations	78 450	78 450	78 450	78 450	93 450

Le financement des investissements :

Financements des investissements	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Apports en capital	1 000				
Capital social	1 000				
Apports en comptes courants	25 000				
CC M. PIEL	25 000				
Emprunts	55 000				
EMPRUNT CAMION	20 000				
EMPRUNT MATERIEL	35 000				

Total des financements	81 000
Écart de financement	-15 000

Le détail des remboursements d'emprunts :

Remboursements des emprunts	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Capital remboursé	8 097	8 430	8 773	9 131	9 526
EMPRUNT CAMION	3 680	3 834	3 989	4 152	4 345
EMPRUNT MATERIEL	4 417	4 596	4 784	4 979	5 181
Charges d'intérêts	2 055	1 722	1 379	1 021	650
EMPRUNT CAMION	736	582	427	264	95
EMPRUNT MATERIEL	1 319	1 140	952	757	555
Echéances d'emprunts	10 152	10 152	10 152	10 152	10 176
EMPRUNT CAMION	4 416	4 416	4 416	4 416	4 440
EMPRUNT MATERIEL	5 736	5 736	5 736	5 736	5 736
Capital restant dû	46 903	38 473	29 700	20 569	11 043
EMPRUNT CAMION	16 320	12 486	8 497	4 345	
EMPRUNT MATERIEL	30 583	25 987	21 203	16 224	11 043

SYNTHESE DE L'ACTIVITÉ

Chiffre d'affaires	Secteur	2024-2025	%	2025-2026	%	2026-2027	%	2027-2028	%	2028-2029	Marge	Stocks	TVA Ventes	TVA Achats
CA PARTICULIERS	Production	301 056	20,02%	361 326	16,65%	421 478	14,29%	481 690	12,5%	541 901	65%	0 jour	10%	5,5%
CA NUITEES TCHANQUEES	Production	20 160	16,67%	23 520	14,29%	26 880	12,5%	30 240	65%	0 jour	10%	5,5%		
CA SEMINAIRÉS TCHANQUEES	Production	12 936	40%	18 110	28,58%	23 285	2%	23 751	65%	0 jour	10%	5,5%		
CA SEMINAIRÉS + JE CANOPEE	Production	21 600	6,25%	22 950	5,88%	24 300	2%	24 786	2%	25 282	65%	0 jour	10%	5,5%
CA JOURNÉES D'ETUDE TCHANQUEES	Production	4 320	40%	6 048	28,57%	7 776	2%	7 932	65%	0 jour	10%	5,5%		
CA EPICERIE FINE + DIVERS	Négoce	3 675	33,33%	4 900	25%	6 125	9,99%	6 737	9,1%	7 350	30%	15 jours	5,5%	5,5%
CA PARTICULIERS CANOPEE	Production	5 100	20%	6 120	25%	7 650	2%	7 803	2%	7 959	65%	0 jour	10%	5,5%
CA PARTICULIERS TCHANQUEES	Production	2 840	5%	2 982	5%	3 131	5%	3 288	100%	0 jour	10%	20%		
CA TABLE D'HÔTE DU CHEF	Production									100%	0 jour	10%	20%	
CA EVENEMENT	Négoce									100%	0 jour	10%	20%	
CA VENTE A EMPORTER	Négoce									100%	0 jour	10%	20%	
Total		331 431	31,42%	435 552	17,14%	510 213	14,09%	582 088	11,27%	647 703				

SALAIRS ET CHARGES SOCIALES

Les rémunérations annuelles du personnel :

Personnel	2024-2025	%	2025-2026	%	2026-2027	%	2027-2028	%	2028-2029	C.S. Sal.	C.S. Pat.
CHEF	36 000		36 000	5%	37 800	5%	39 690	5%	41 675	22%	45%
COMMIS	19 200		19 200	5%	20 160	83,75%	37 044	14,29%	42 336	22%	30%
RESPONSABLE SALLE	28 800		28 800	5%	30 240	5%	31 752	5%	33 340	22%	45%
SERVEUR TEMPS COMPLET	21 600		21 600	5%	22 680	83,76%	41 676	14,28%	47 628	22%	30%
SERVEUR TEMPS PARTIEL	11 856		11 856	5%	12 449	5%	13 071	5%	13 725	22%	30%
AGENT D'ENTRETIEN TPS PARTIEL			11 856	5%	12 449	5%	13 071	5%	13 725	22%	30%
SAISONNIERS 1					3 356	110,01%	7 048		7 048	22%	30%
REPLACANT					4 000	5%	4 200	5%	4 410	22%	45%
Total	105 600		129 312		143 134		187 552		203 887		

Embauche d'un second commis et d'un second serveur à compter de juin 2027.

Le détail des salaires bruts et des charges sociales :

Salaires bruts	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Salariés	105 600	129 312	143 134	187 552	203 887
CHEF	36 000	36 000	37 800	39 690	41 675
COMMIS	19 200	19 200	20 160	37 044	42 336
RESPONSABLE SALLE	28 800	28 800	30 240	31 752	33 340
SERVEUR TEMPS COMPLET	21 600	21 600	22 680	41 676	47 628
SERVEUR TEMPS PARTIEL		11 856	12 449	13 071	13 725
AGENT D'ENTRETIEN TPS PARTIEL		11 856	12 449	13 071	13 725
SAISONNIERS 1			3 356	7 048	7 048
REMPLOACANT			4 000	4 200	4 410
Charges sociales	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Salariés	41 400	48 504	53 750	67 619	73 069
CHEF	16 200	16 200	17 016	17 865	18 755
COMMIS	5 760	5 760	6 048	11 109	12 696
RESPONSABLE SALLE	12 960	12 960	13 608	14 292	15 002
SERVEUR TEMPS COMPLET	6 480	6 480	6 804	12 499	14 284
SERVEUR TEMPS PARTIEL		3 552	3 734	3 925	4 119
AGENT D'ENTRETIEN TPS PARTIEL		3 552	3 734	3 925	4 115
SAISONNIERS 1			1 006	2 114	2 114
REMPLOACANT			1 800	1 890	1 984

FRAIS GÉNÉRAUX PRÉVISIONNELS

Les charges externes prévues :

Charges externes	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Fournitures consommables					
<i>ELECTRICITE</i>	16 200	17 670	18 738	20 472	22 139
<i>EAU</i>	3 000	3 150	3 308	3 480	3 654
<i>CARBURANT CAMION</i>	1 000	1 050	1 103	1 160	1 218
<i>PRODUITS D'ENTRETIEN</i>	1 200	1 320	1 452	1 597	1 677
<i>PETITS EQUIPEMENTS</i>	500	550	605	666	733
<i>FOURNITURES BUREAU</i>	10 000	11 000	11 550	12 705	13 976
<i>Services extérieurs</i>	500	600	720	864	881
<i>LOYERS RESTAURANT</i>	84 842	67 055	70 256	73 618	95 182
<i>LOYERS RESTAURANT PART FIXE</i>	6 192	7 452	8 700	9 924	11 148
<i>LOCATIONS DE MATÉRIEL</i>	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000
<i>ENTRETIEN ET REPARATIONS</i>	6 000	6 600	7 260	7 986	8 785
<i>FRAIS DE BLANCHISSEURIE</i>	2 000	2 200	2 420	2 662	2 928
<i>ASSURANCE MULTIRISQUE</i>	2 400	2 640	2 904	3 194	3 513
<i>ASSURANCE CAMION</i>	3 000	3 150	3 308	3 473	3 647
<i>HONORAIRES ETUDE DE MARCHE</i>	1 200	1 260	1 323	1 389	1 458
<i>HONORAIRES COMPTABLES</i>	10 000				
<i>HONORAIRES JURIDIQUES</i>	3 500	2 722	2 804	2 888	2 975
<i>HONORAIRES JURIDIQUES CONSEIL ET CONSTITUTION</i>	650	650	650	650	650
<i>PRESTATIONS HOLDING</i>	2 500	0	0	0	0
<i>FRAIS D'ACTES ET CONTENTIEUX</i>	200	204	208	212	216
<i>PUBLICITE</i>	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
<i>PUBLICITE LANCEMENT</i>	10 000				
<i>REFERENCEMENT NATUREL</i>	1 800	1 854	1 910	1 967	2 026
<i>GOOGLE ADS + FACE ADS</i>	3 000	3 090	3 183	3 278	3 376
<i>FRAIS DE TÉLÉCOMMUNICATION</i>	600	660	726	799	879
<i>SERVICES BANCAIRES</i>	300	330	363	399	439
<i>COMMISSIONS CB</i>	1 500	1 743	1 997	2 297	2 642
Total	101 042	84 725	88 994	94 090	117 321

Les impôts et taxes de la période :

Impôts et taxes	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
C.F.E.	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
C.V.A.E.		63	63	63	63
Taxe d'apprentissage	718	879	973	1 275	1 386
Formation professionnelle	581	711	787	1 032	1 121
Total	2 299	2 590	2 823	3 370	3 570

Le détail des amortissements :

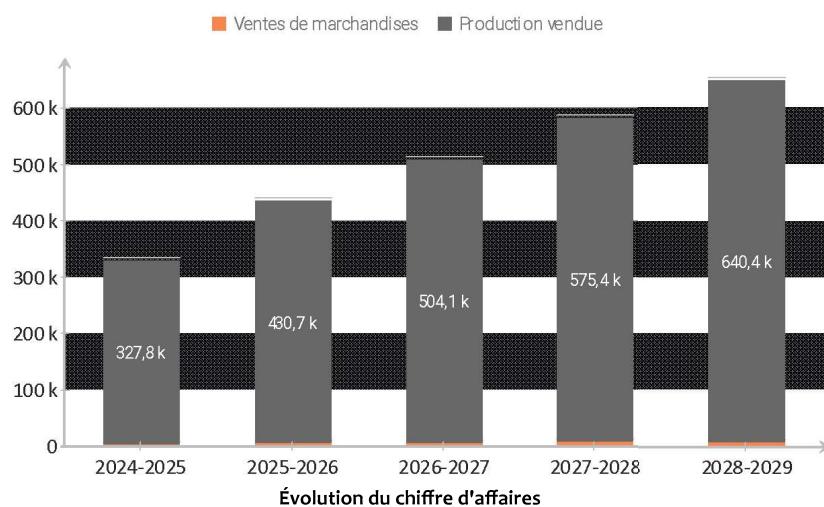
Amortissements	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Amortissements incorporels					
Site internet	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Film Catachot	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Amortissements corporels					
Vaisselle restaurant	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Divers vaisselle restaurant	8 690	8 690	8 690	8 690	8 940
Equipement cuisine	1 090	1 090	1 090	1 090	1 090
Ustensile cuisine	600	600	600	600	600
Décoration intérieure et extérieure	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
Véhicule de froid	800	800	800	800	800
Vaisselle et équipement de cuisine	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Total	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
	11 690	11 690	11 690	11 690	11 940

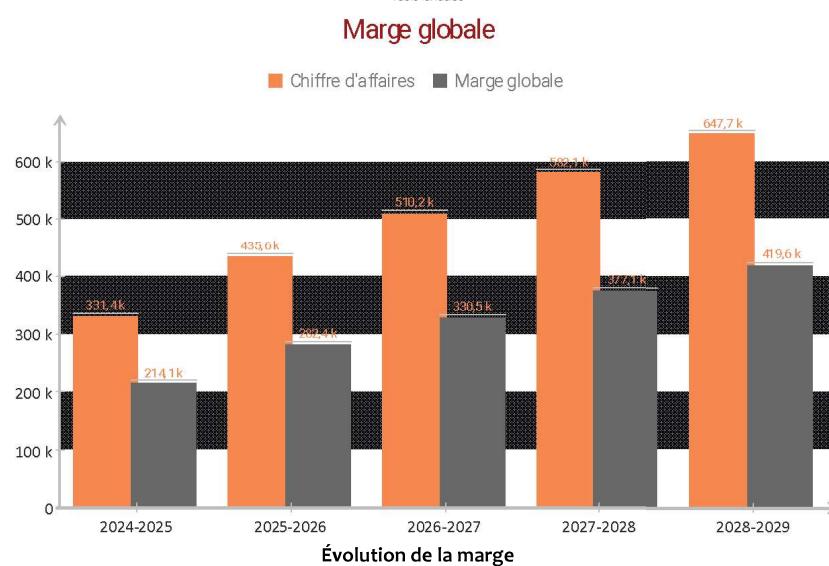
COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

Évolution du compte de résultat :

Compte de résultat	2024-2025	%	2025-2026	%	2026-2027	%	2027-2028	%	2028-2029	%
Ventes de marchandises	3 675	1%	4 900	1%	6 125	1%	6 737	1%	7 350	1%
Production vendue	327 756	99%	430 652	99%	504 088	99%	575 351	99%	640 353	99%
Chiffre d'affaires	331 431	100%	435 552	100%	510 213	100%	582 088	100%	647 703	100%
Total des produits d'exploitation	331 431	100%	435 552	100%	510 213	100%	582 088	100%	647 703	100%
Achats effectués de marchandises	2 680	1%	3 466	1%	4 323	1%	4 733	1%	5 163	1%
Variation de stock de marchandises	-107	0%	-36	0%	-36	0%	-17	0%	-18	0%
Achats effectués de matières	114 715	35%	149 734	34%	175 387	34%	200 278	34%	222 973	34%
Fournitures consommables	16 200	5%	17 670	4%	18 738	4%	20 472	4%	22 139	3%
Services extérieurs	84 842	26%	67 055	15%	70 256	14%	73 618	13%	95 182	15%
Charges externes	101 042	30%	84 725	19%	88 994	17%	94 090	16%	117 321	18%
Impôts et taxes	2 299	1%	2 590	1%	2 823	1%	3 370	1%	3 570	1%
Salaires bruts (Salariés)	105 600	32%	129 312	30%	143 134	28%	187 552	32%	203 887	31%
Charges sociales (Salariés)	41 400	12%	48 504	11%	53 750	11%	67 619	12%	73 069	11%
Autres charges de personnel	300	0%	300	0%	300	0%	300	0%	300	0%
Charges de personnel	147 300	44%	178 116	41%	197 184	39%	255 471	44%	277 256	43%
Dotations aux amortissements	11 690	4%	11 690	3%	11 690	2%	11 690	2%	11 940	2%
Autres charges d'exploitation	500	0%	500	0%	500	0%	500	0%	500	0%
Total des charges d'exploitation	380 119	115%	430 785	99%	480 865	94%	570 115	98%	638 705	99%
Résultat d'exploitation	-48 688	-15%	4 767	1%	29 348	6%	11 973	2%	8 998	1%
Charges financières	2 205	1%	1 872	0%	1 529	0%	1 171	0%	800	0%
Résultat financier	-2 205	-1%	-1 872	0%	-1 529	0%	-1 171	0%	-800	0%
Résultat courant	-50 893	-15%	2 895	1%	27 819	5%	10 802	2%	8 198	1%
Résultat de l'exercice	-50 893	-15%	2 895	1%	27 819	5%	10 802	2%	8 198	1%

Chiffre d'affaires global





SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

L'évolution des soldes intermédiaires de gestion :

Soldes intermédiaires de gestion	2024-2025	%	2025-2026	%	2026-2027	%	2027-2028	%	2028-2029	%
Chiffre d'affaires	331 431	100%	435 552	100%	510 213	100%	582 088	100%	647 703	100%
Ventes + Production réelle	331 431	100%	435 552	100%	510 213	100%	582 088	100%	647 703	100%
Achats consommés	117 288	35%	153 164	35%	179 674	35%	204 994	35%	228 118	35%
Marge globale	214 143	65%	282 388	65%	330 539	65%	377 094	65%	419 585	65%
Charges externes	101 042	30%	84 725	19%	88 994	17%	94 090	16%	117 321	18%
Valeur ajoutée	113 101	34%	197 663	45%	241 545	47%	283 004	49%	302 264	47%
Impôts et taxes	2 299	1%	2 590	1%	2 823	1%	3 370	1%	3 570	1%
Charges de personnel	147 300	44%	178 116	41%	197 184	39%	255 471	44%	277 256	43%
Excédent brut d'exploitation	-36 498	11%	16 957	4%	41 538	8%	24 163	4%	21 438	3%
Dotations aux amortissements	11 690	4%	11 690	3%	11 690	2%	11 690	2%	11 940	2%
Autres charges d'exploitation	500	0%	500	0%	500	0%	500	0%	500	0%
Résultat d'exploitation	-48 688	-15%	4 767	1%	29 348	6%	11 973	2%	8 998	1%
Charges financières	2 205	1%	1 872	0%	1 529	0%	1 171	0%	800	0%
Résultat financier	-2 205	-1%	-1 872	0%	-1 529	0%	-1 171	0%	-800	0%
Résultat courant	-50 893	-15%	2 895	1%	27 819	5%	10 802	2%	8 198	1%
Résultat de l'exercice	-50 893	-15%	2 895	1%	27 819	5%	10 802	2%	8 198	1%
Capacité d'autofinancement	-39 203	-12%	14 585	3%	39 509	8%	22 492	4%	20 138	3%

Prévisionnel Étendu sur les 5 années suivantes :

Soldes intermédiaires de gestion	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034
Ventes de marchandises	7 497	7 647	7 800	7 956	8 115
Achats consommés de marchandises	5 248	5 353	5 460	5 569	5 680
Marge commerciale	2 249	2 294	2 340	2 387	2 435
Production vendue	652 215	665 259	678 564	692 135	705 978
Production de l'exercice	652 215	665 259	678 564	692 135	705 978
Achats consommés de matières	227 432	231 981	236 621	241 353	246 180
Marge sur production	424 783	433 278	441 943	450 782	459 798
Chiffre d'affaires	659 712	672 906	686 364	700 091	714 093
Marge globale	427 032	435 572	444 283	453 169	462 233
Fournitures consommables	22 582	23 034	23 495	23 965	24 444
Services extérieurs	97 742	99 697	101 691	103 725	105 800
Valeur ajoutée	306 708	312 841	319 097	325 479	331 989
Impôts et taxes	4 237	4 322	4 408	4 496	4 586
Charges personnel	282 801	288 457	294 226	300 111	306 113
Excédent brut d'exploitation	19 670	20 062	20 463	20 872	21 290
Dotations aux amortissements	3 000	3 000	3 000	3 000	2 750
Autres charges d'exploitation	510	520	530	541	552
Résultat d'exploitation	16 160	16 542	16 933	17 331	17 988
Charges financières	342	124			
Résultat financier	-342	-124			
Résultat courant	15 818	16 418	16 933	17 331	17 988
Impôt société théorique	4 192	4 351	4 487	4 593	4 767
Résultat de l'exercice	11 626	12 067	12 446	12 738	13 221
Capacité d'autofinancement	14 626	15 067	15 446	15 738	15 971

CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

La capacité d'autofinancement sur la période :

Capacité d'autofinancement	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Résultat de l'exercice	-50 893	2 895	27 819	10 802	8 198
+ Dotations aux amortissements	11 690	11 690	11 690	11 690	11 940
Capacité d'autofinancement	-39 203	14 585	39 509	22 492	20 138
- Remboursement des emprunts	8 097	8 430	8 773	9 131	9 526
Autofinancement net	-47 300	6 155	30 736	13 361	10 612

RATIOS D'EXPLOITATION

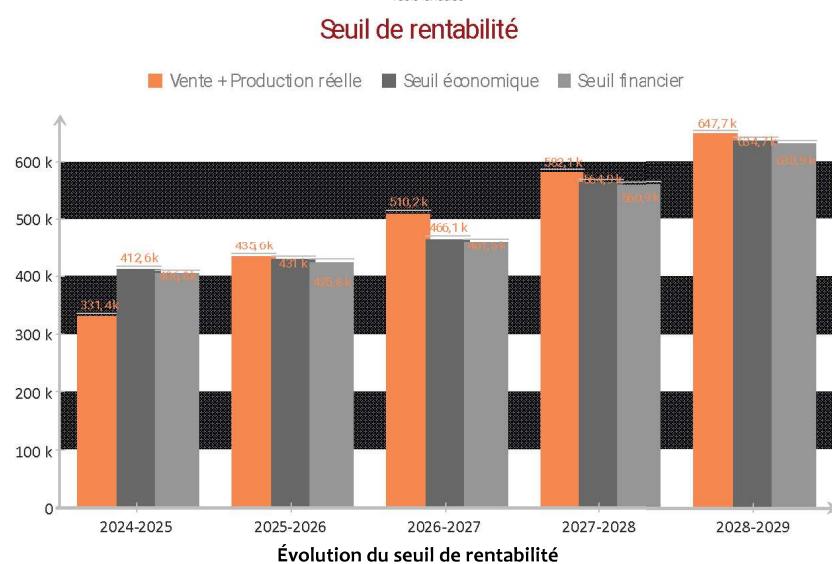
Analyse des ratios d'exploitation :

Ratios d'exploitation	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	Secteur
Chiffre d'affaires	100%	100%	100%	100%	100%	329 701 99%
Ventes + Production réelle	100%	100%	100%	100%	100%	330 360 100%
Achats consommés	35%	35%	35%	35%	35%	119 589 36%
Marge globale	65%	65%	65%	65%	65%	210 771 63%
Charges externes	30%	19%	17%	16%	18%	88 818 26%
Valeur ajoutée	34%	45%	47%	49%	47%	121 953 36%
Impôts et taxes	1%	1%	1%	1%	1%	
Charges de personnel	44%	41%	39%	44%	43%	144 417 43%
Excédent brut d'exploitation	-11%	4%	8%	4%	3%	32 668 9%
Dotations aux amortissements	4%	3%	2%	2%	2%	
Autres charges d'exploitation	0%	0%	0%	0%	0%	
Résultat d'exploitation	-15%	1%	6%	2%	1%	18 364 5%
Charges financières	1%	0%	0%	0%	0%	
Résultat financier	-1%	0%	0%	0%	0%	-1 138
Résultat courant	-15%	1%	5%	2%	1%	17 225 5%
Résultat de l'exercice	-15%	1%	5%	2%	1%	14 550 4%

SEUIL DE RENTABILITÉ

Le seuil de rentabilité économique :

Seuil de rentabilité économique	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Ventes + Production réelle	331 431	435 552	510 213	582 088	647 703
Achats consommés	117 288	153 164	179 674	204 994	228 118
Autres coûts variables	6 192	7 452	8 700	9 924	11 148
<i>Total des coûts variables</i>	<i>123 480</i>	<i>160 616</i>	<i>188 374</i>	<i>214 918</i>	<i>239 266</i>
Marge sur coût variable	207 951	274 936	321 839	367 170	408 437
Taux de marge sur coût variable (%)	62,74%	63,12%	63,08%	63,08%	63,06%
<i>Coûts fixes</i>	<i>258 844</i>	<i>272 041</i>	<i>294 020</i>	<i>356 368</i>	<i>400 239</i>
Total des charges	382 324	432 657	482 394	571 286	639 505
Résultat courant avant impôt	-50 893	2 895	27 819	10 802	8 198
Seuil de rentabilité	412 566	430 990	466 107	564 946	634 696
Excédent / Insuffisance	-81 135	4 562	44 106	17 142	13 007
Point mort (jours)	448 jours	356 jours	329 jours	349 jours	353 jours



BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

Évolution du besoin en fonds de roulement :

Besoin en fonds de roulement	Initial	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Stocks de marchandises		107	143	179	196	214
Créances clients		660	2 107	2 683	3 229	3 294
Autres créances	15 690	9 468				910
Besoins d'exploitation (Total)	15 690	10 235	2 250	2 862	3 425	4 418
Total des besoins	15 690	10 235	2 250	2 862	3 425	4 418
Dettes fournisseurs		19 882	22 407	25 185	27 876	31 312
Dettes fiscales et sociales		7 685	9 134	10 244	12 931	10 949
Ressources d'exploitation (Total)	27 567	31 541	35 429	40 807	42 261	
Total des ressources	27 567	31 541	35 429	40 807	42 261	
Variation du B.F.R.	15 690	-17 332	-11 959	-3 276	-4 815	-461
Besoin en fonds de roulement	15 690	-17 332	-29 291	-32 567	-37 382	-37 843

PLAN DE FINANCEMENT

Le plan de financement sur la période :

Plan de financement	Initial	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Immobilisations	78 450	78 450				15 000
Variation du B.F.R.	15 690	-17 332	-11 959	-3 276	-4 815	-461
Remboursements d'emprunts		8 097	8 430	8 773	9 131	9 526
Total des besoins	94 140	69 215	-3 529	5 497	4 316	24 065
Apports en capital	1 000	1 000				
Apports en comptes courants	25 000	25 000				
Souscription d'emprunts	55 000	55 000				
Capacité d'autofinancement		-39 203	14 585	39 509	22 492	20 138
Total des ressources	81 000	41 797	14 585	39 509	22 492	20 138
Variation de trésorerie	-13 140	-27 418	18 114	34 012	18 176	-3 927
Solde de trésorerie	-13 140	-27 418	-9 304	24 708	42 884	38 957

ETAT DE TRÉSORERIE

L'évolution du solde de trésorerie :

Etat de trésorerie	Initial	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Fonds de roulement	2 550	-44 750	-38 595	-7 859	5 502	1 114
Besoin en fonds de roulement	15 690	-17 332	-29 291	-32 567	-37 382	-37 843
Solde de trésorerie	-13 140	-27 418	-9 304	24 708	42 884	38 957

BILAN PRÉVISIONNEL

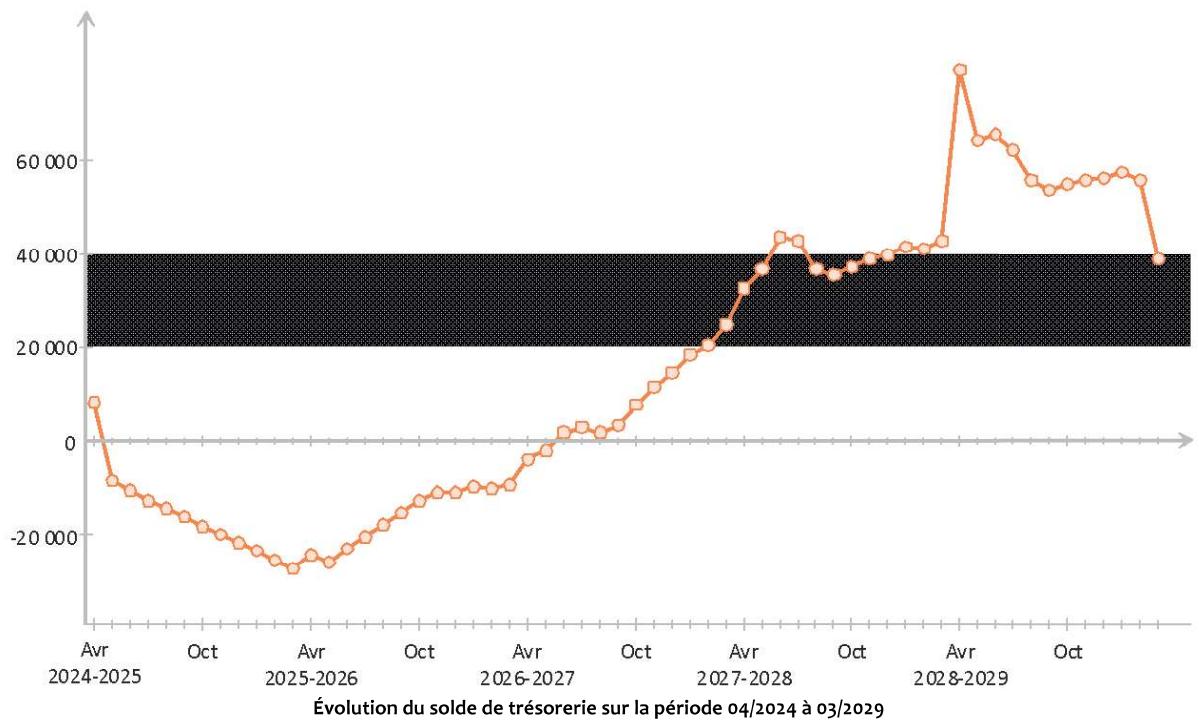
Le bilan prévisionnel de la période :

Bilan	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2027	31/03/2028	31/03/2029
Immobilisations	78 450	78 450	78 450	78 450	93 450
- Amortissements, Provisions	11 690	23 380	35 070	46 760	58 700
Immobilisations nettes	66 760	55 070	43 380	31 690	34 750
Stocks, Encours de production	107	143	179	196	214
Créances clients	660	2 107	2 683	3 229	3 294
Autres créances	9 468				910
Disponibilités			24 708	42 884	38 957
Actif circulant	10 235	2 250	27 570	46 309	43 375
Total de l'actif	76 995	57 320	70 950	77 999	78 125
Capital social	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Réserves, Report à nouveau		-50 893	-47 998	-20 179	-9 377
Résultat de l'exercice	-50 893	2 895	27 819	10 802	8 198
Capitaux propres	-49 893	-46 998	-19 179	-8 377	-179
Emprunts et dettes assimilés	99 321	72 777	54 700	45 569	36 043
Dettes fournisseurs	19 882	22 407	25 185	27 876	31 312
Dettes fiscales et sociales	7 685	9 134	10 244	12 931	10 949
Total des dettes	126 888	104 318	90 129	86 376	78 304
Total du passif	76 995	57 320	70 950	77 999	78 125

RATIOS DE STRUCTURE

Ratios de structure	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	Secteur
Délai des stocks de marchandises	15 jours	13 jours	14 jours	14 jours	14 jours	
Délai des créances clients	1 jour	2 jours	2 jours	2 jours	2 jours	1 jour
Délai des dettes fournisseurs	29 jours	31 jours	31 jours	30 jours	30 jours	43 jours
Délai BFR en nombre de jours de CA	-19 jours	-24 jours	-23 jours	-23 jours	-21 jours	50 jours
Autonomie financière à long terme	-64,80%	-81,99%	-27,03%	-10,74%	-0,23%	44,87%
Solvabilité à moyen terme	12,80%	3,42%	45,62%	70,37%	64,49%	2,12%
Solvabilité à court terme	0,83%	3,20%	45,33%	70,07%	62,82%	2,05%
Taux d'endettement	-94,01%	-81,86%	-154,86%	-245,54%	-6169,27%	176,53%
Capacité de remboursement des emprunts	-1 an	3 ans	1 an	1 an	1 an	-7 ans

Solde de trésorerie



Évolution du solde de trésorerie sur la période 04/2024 à 03/2029

Envoyé en préfecture le 09/02/2024

Reçu en préfecture le 09/02/2024

Publié le 09/02/2024



ID : 040-200000214-20240209-ARJ_DL1A_90224-DE

ANNEXE 4

Engagements du Concessionnaire en matière de communication,
d'animations, de promotion et de période d'ouverture



NOTRE COMMUNICATION

Le plan de communication du Catachot sera construit selon plusieurs axes distincts. Il sera établi à l'issue de l'étude de marché que nous réaliserons, afin d'affiner notre stratégie d'acquisition de client auprès des cibles nouvellement définies. La communication digitale prendra l'essentiel de la place et des investissements. Un budget annuel de 12000€HT a été mis en place pour la communication dans sa globalité, il est complété d'un budget important pour le lancement d'activité la 1^{re} année et de petits budgets ponctuels dépendants des événements à produire.

Communication digitale :

- Crédit du site internet
- Production d'un film de présentation
- Lancement sur les réseaux sociaux : facebook et Instagram
- Campagne de communication Google ADS (AdWords) et Face ADS

Communication Print :

- Crédit du logo et de la charte graphique
- Déclinaison print : cartes de visite, flyers et papier en-tête

Communication événementielle :

- Crédit et Promotion des événements mensuels et annuels
- Affichage et flyer
- Réseaux sociaux
- Information locale et régionale : presse, radio et TV

Emmanuelle et Bertrand PIEL

Envoyé en préfecture le 09/02/2024

Reçu en préfecture le 09/02/2024

Publié le 09/02/2024

ID : 040-200000214-20240209-ARJ_DL1A_90224-DE



Le Catachot
Table Landaise

Notre
Communication



Le Catachot Table Landaise

Notre
Communication



Emmanuelle et Bertrand PIEL

Envoyé en préfecture le 09/02/2024
Reçu en préfecture le 09/02/2024
Publié le 09/02/2024



3



Le Catachot Table Landaise

Offre culturelle d'animation



Emmanuelle et Bertrand PIEL

LES INCONTOURNABLES POUR LA PROMOTION DU SITE (annuelles)

Envoyé en préfecture le 09/02/2024
Reçu en préfecture le 09/02/2024
Publié le 09/02/2024
début juin
ID : 040-200000214-20240209-ARJ_DL1A_90224-DE

La soirée de la Cartonnade (Fêtes d'Arjuzanx)

Le Festi Bio (début avril)

La soirée loto (fin octobre)

La soirée Cinéma : la dernière séance (début juillet)

LES SOIRÉES THÉMATIQUES (mensuelles)

Les Cata-chic : soirée casino, soirée blanche, ...

Les Cata-marrants : l'école des cancres, le mariage au village, le divorce à la ville

La Castafiore : soirée karaoké, soirée star d'un soir

La Cataracte : soirée repas à l'aveugle !

4

LES GOÛTERS THÉMATIQUES (mensuels)

Le goûter jouant

Le goûter dansant (+5€)



Le Catachot Table Landaise

Modalité de Gestion

Envoyé en préfecture le 09/02/2024

Reçu en préfecture le 09/02/2024

Publié le 09/02/2024

ID : 040-200000214-20240209-ARJ_DL1A_90224-DE



HEURES OUVERTURE / FERMETURE

Toute l'année, La Catachot sera ouvert du Mardi au Dimanche midi de 7h00 à 23h30. Le service du mardi soir sera ultérieurement mis en place, il dépendra de la progression de la fréquentation..



5

Emmanuelle et Bertrand PIEL

