Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Extrait de la réunion du Bureau

du 21 mai 2024 à 16 heures

Étaient présents : Marcello ROTOLO, Angélique MULLER, Francis KLEITZ, Guy HABECKER, Maud HART, André SCHLEGEL, Roland MARTIN, Jean-Luc GALLIATH, Éric GILBERT, Marine DUCHÊNE, Sébastien RITTY, Alexandre BATTO

Point 3. PAYS D'ART ET D'HISTOIRE

3.1- Attribution d'une Autorisation d'occupation temporaire (AOT) portant sur le chalet suisse du Pôle culturel et touristique du château de la Neuenbourg *(CRM/AB*)*

Vu l'article L2122-1-4 du Code de la Propriété des personnes publiques.

La CCRG a émis un appel à manifestation d'intérêt (AMI) portant sur l'occupation temporaire du chalet suisse situé dans le parc du Château de la Neuenbourg, à l'issue du Conseil de Communauté du 6 juillet 2023.

Cette consultation a pour objet de confier, sous forme d'une Autorisation d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels, la gestion et l'exploitation du chalet suisse.

Les équipements, locaux et espaces sont à usage de « *Jardin d'été* » ou « *Biergarten* » (vente de rafraîchissements et notamment de bières locales artisanales, petite restauration…), à l'exclusion de tout autre.

Après une première publication infructueuse, la consultation a été relancée en février 2024, avec une réception des offres au 12 mars 2024.

Une seule candidature a été réceptionnée, adressée conjointement par les brasseries S'Humpaloch de Lautenbach et du Merle Noir de Rimbach-près-Guebwiller.

Les pièces de la candidature sont complètes.

Pour rappel, les critères de jugement mentionnés dans le règlement de consultation étaient :

- Critère 1 : Sérieux et crédibilité de la proposition appréciés au regard des éléments présentés par le candidat dans son dossier, et plus particulièrement dans son mémoire technique.
- Critère 2 : Valeur économique et financière de la proposition du candidat appréciée au regard de l'équilibre économique de l'exploitation.
- Critère 3 : Qualité des prestations proposées et prépondérance de produits locaux artisanaux.

Après analyse, trois points de fragilité avaient été soulevés :

- Financièrement, le projet devra être précisé car il ne comprend pas de fonds propres pour couvrir les achats préalables et l'installation ; il n'est basé que sur des charges qui, même si elles semblent maîtrisées, doivent être couvertes par le chiffre d'affaires espéré.
- Juridiquement, le projet est présenté par S'Humpaloch avec le projet de créer une société dédiée. Des précisions sur le calendrier de cette création de société et la possibilité qu'elle intervienne dès la saison 2024 seront nécessaires.
- Enfin, en termes d'organisation, les candidats devront impérativement apporter de nombreuses précisions (notamment sur le rangement et l'entretien des matériels exposés dehors jusqu'au projet culturel).

Les porteurs de projet ont été rencontrés par Madame Angélique Muller et Monsieur Francis Kleitz le 18 avril 2024.

Certains points du projet – notamment organisationnels – ont ainsi pu être précisés :

- Fusion du Merle Noir et S'Humpaloch : juridiquement et financièrement, la société existe donc et les fonds propres sont prévus pour le déploiement du Biergarten.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Extrait de la réunion du Bureau

du 21 mai 2024 à 16 heures

Étaient présents : Marcello ROTOLO, Angélique MULLER, Francis KLEITZ, Guy HABECKER, Maud HART, André SCHLEGEL, Roland MARTIN, Jean-Luc GALLIATH, Éric GILBERT, Marine DUCHÊNE, Sébastien RITTY, Alexandre BATTO

- Ouverture, à compter de mi-juillet 2024 (fin des travaux prévue semaine 28) :
  - Vendredi : 16 heures-19 heures
  - Samedi : 12 heures-19 heures
  - Dimanche : 11 heures-19 heures.
- Cette installation se fera avec peu d'investissements pour cette première saison « incomplète » par rapport à ce qui était estimé. Le coût de la redevance pour cette saison 2024 pourrait ainsi être revu à la baisse.

À la suite de cette rencontre, l'offre présentée conjointement par les brasseries S'Humpaloch de Lautenbach et du Merle Noir de Rimbach-près-Guebwiller est acceptable et répond favorablement aux critères de jugement précités.

Il est rappelé que, conformément à une délibération du Conseil de Communauté du 16 juillet 2020, le Bureau dispose d'une délégation pour :

« *Décider de la conclusion, de la révision et de la résiliation du louage de choses (relevant du domaine public et privé de la CCRG) pour une durée n'excédant pas douze ans.* »

Il est précisé sur ce point : « *Dans l'hypothèse où le conseil municipal donne délégation au maire en matière de louage de choses, c'est en principe le maire qui sera compétent pour fixer le montant de la redevance ou du loyer (CE, 29 déc. 1997, n° 169101, Cne Agde). Dans la mesure où la délégation consiste en un transfert de la compétence en faveur du maire et où la compétence déléguée porte sur "la conclusion et la révision des contrats de louage de choses", tous les éléments et toutes les phases de ces contrats relèvent de la délégation, à commencer par les plus importants d'entre eux, comme la détermination du cocontractant, de l'objet du contrat, de la durée (inférieure à 12 ans) et du prix* ».

Le Bureau dispose donc de la compétence pour attribuer la présente AOT et en définir la redevance.

Il est proposé au Bureau de conclure une convention d'occupation temporaire du domaine public portant sur le chalet suisse du Pôle culturel et touristique du Château de la Neuenbourg, aux conditions suivantes :

- Attributaire : S'Humpaloch, société issue de la fusion entre le Merle Noir et S'Humpaloch.
- Durée de quatre ans avec prise d'effet au 1er juin 2024.
- Montant annuel de la redevance : 300 euros en 2024 (eu égard au retard pris par le chantier de réhabilitation du chalet) et 1 000 euros pour les années suivantes (redevance calculée le cas échéant au prorata temporis).

La convention d'occupation temporaire du domaine public actualisée à l'issue de l'entretien de négociation et fixant les conditions d'exploitation figure en annexe 2.

En cas d'avis favorable, la présente décision sera transmise au contrôle de légalité et fera l'objet d'une publication sur le site Internet de la CCRG.

Sur la base de la délégation précitée, le Bureau décide, à l'unanimité :

- ***d'attribuer, aux conditions précitées, l'AOT portant sur le chalet suisse du Pôle culturel et touristique du Château de la Neuenbourg, sur la base du modèle de convention d'occupation temporaire du domaine public figurant en annexe***
- ***d'habiliter Monsieur le Président à signer la convention d'occupation temporaire et tout document s'y rapportant.***

Signé et publié sur le site Internet de la CCRG le 3 juin 2024
Le Président de la CCRG, Marcello Rotolo

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Convention d'occupation temporaire du domaine public

2024

PROJET

Communauté de Communes de la Région de Guebwiller

Chalet suisse du Pôle culturel et touristique du château de la Neuenbourg à Guebwiller

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

La présente convention est formée entre :

La **Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (CCRG)**, sise 1 rue des Malgré-Nous à 68500 Guebwiller, représentée par son Président, **Monsieur Marcello Rotolo,** dûment habilité à signer le présent conventionnement par délibération du Conseil de Communauté du …… 2024, ci-après dénommée **« la Collectivité »** ;

D'une part,

Et

La société ……, …… au capital de …… euros (…… €), inscrite au Registre du commerce et des sociétés de …… sous le numéro ……, domiciliée ……, représentée par ……, ci-après dénommée **« l'Occupant »**

D'autre part.

PRÉAMBULE

En 2016, le Département du Haut-Rhin, intégré depuis 2021 à la Collectivité européenne d'Alsace, a consenti à la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller un bail emphytéotique de soixante (60) ans, portant sur le château de la Neuenbourg et ses abords directs. Au sein de ces locaux destinés à créer un Pôle culturel et touristique ont notamment été installés : le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP), l'Office de Tourisme Intercommunal et l'Institut Européen des Arts Céramiques (IEAC).

La parcelle concernée contient le château en lui-même, ainsi que la conciergerie et le chalet suisse situés dans le parc arboré.

À travers ce bail emphytéotique, la CCRG s'est engagée à remettre en état le chalet suisse ainsi que la conciergerie. Il est prévu que le chalet suisse soit réhabilité au courant du premier semestre 2024.

Afin de dynamiser le site de la Neuenbourg et de participer à l'attractivité touristique du territoire, la Collectivité souhaite que le chalet suisse soit consacré à une activité de type « Jardin d'été » ou « Biergarten » visant à proposer à la vente des rafraîchissements comme des bières artisanales locales et de la petite restauration.

Conformément à la réglementation en vigueur, la mise à disposition du chalet suisse, qui relève du domaine public de la Collectivité, doit faire l'objet d'une Autorisation temporaire d'occupation. C'est l'objet du présent conventionnement.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

ARTICLE 1. OBJET

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la Collectivité autorise l'Occupant, sous le régime des occupations temporaires du domaine public, à occuper des locaux et espaces affectés à l'usage d'un « Jardin d'été » ou « Biergarten ».

La mise à disposition de ces locaux et espaces par la Collectivité se fait dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire du domaine public, précaire et révocable.

ARTICLE 2. DOMANIALITÉ PUBLIQUE

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public.

Elle est plus spécialement conclue en application des articles L2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

Elle n'est régie, dans aucune de ses dispositions, par le statut des baux commerciaux, ni par une quelconque réglementation susceptible de conférer à l'Occupant un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de son titre d'occupation.

En application de la présente convention, non constitutive de droits réels, il est expressément convenu :

- Que l'Occupant n'aura aucun droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réaliserait dans le chalet suisse mis à disposition.
- Qu'il n'est pas prévu de constituer un fonds de commerce sur le chalet suisse mis à disposition, appartenant au domaine public de la Collectivité et, qu'en conséquence, il n'est prévu ni reprise ni cession d'un quelconque fonds de commerce.
- Que la présente convention a été accordée par la Collectivité à l'Occupant, qui le reconnaît, en considération de l'appartenance du chalet suisse au domaine public de la Collectivité et du régime juridique attaché à celui-ci. En conséquence, la Collectivité pourra résilier la présente convention si le régime juridique attaché aux locaux et espaces mis à disposition subissait des modifications substantielles, soit en raison d'une évolution législative ou réglementaire, soit en raison d'une évolution jurisprudentielle qui aurait pour conséquence de rendre l'une ou plusieurs clauses de la présente convention inapplicables.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

ARTICLE 3. BIENS MIS À DISPOSITION

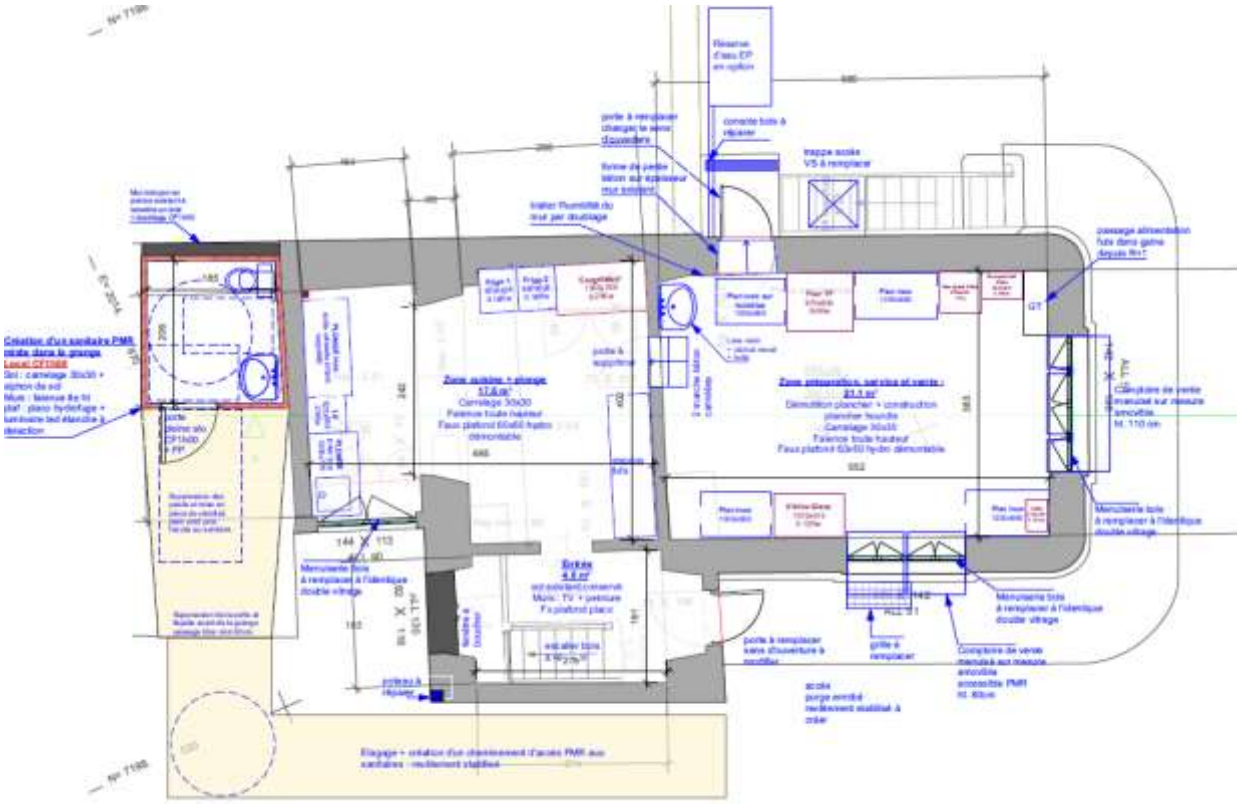
L'Occupant est autorisé à occuper les locaux et espaces décrits ci-après.

La surface du chalet suisse est de :

- 48 m² en rez-de-chaussée (incluant les sanitaires ERP)
- 38 m² au premier étage

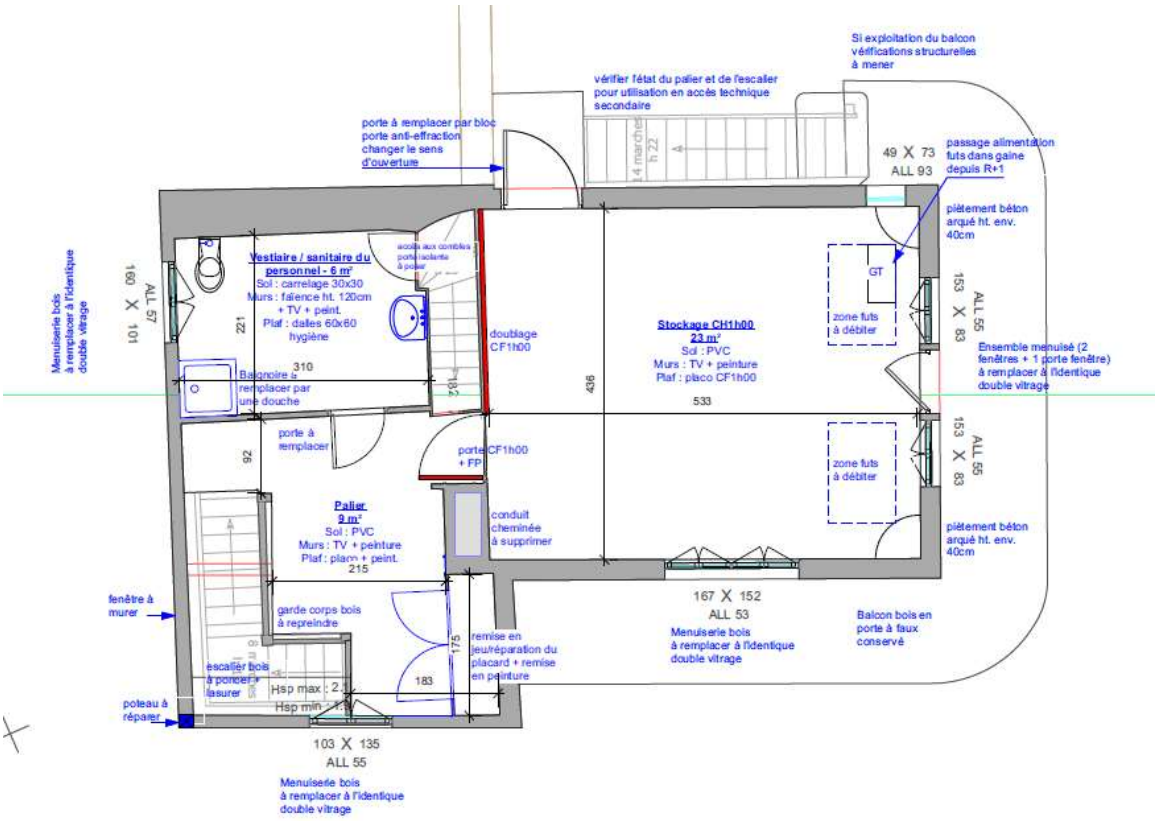
<u>soit une surface totale de 86 m².</u>

<u>Plan d'avant-projet du rez-de-chaussée</u> :

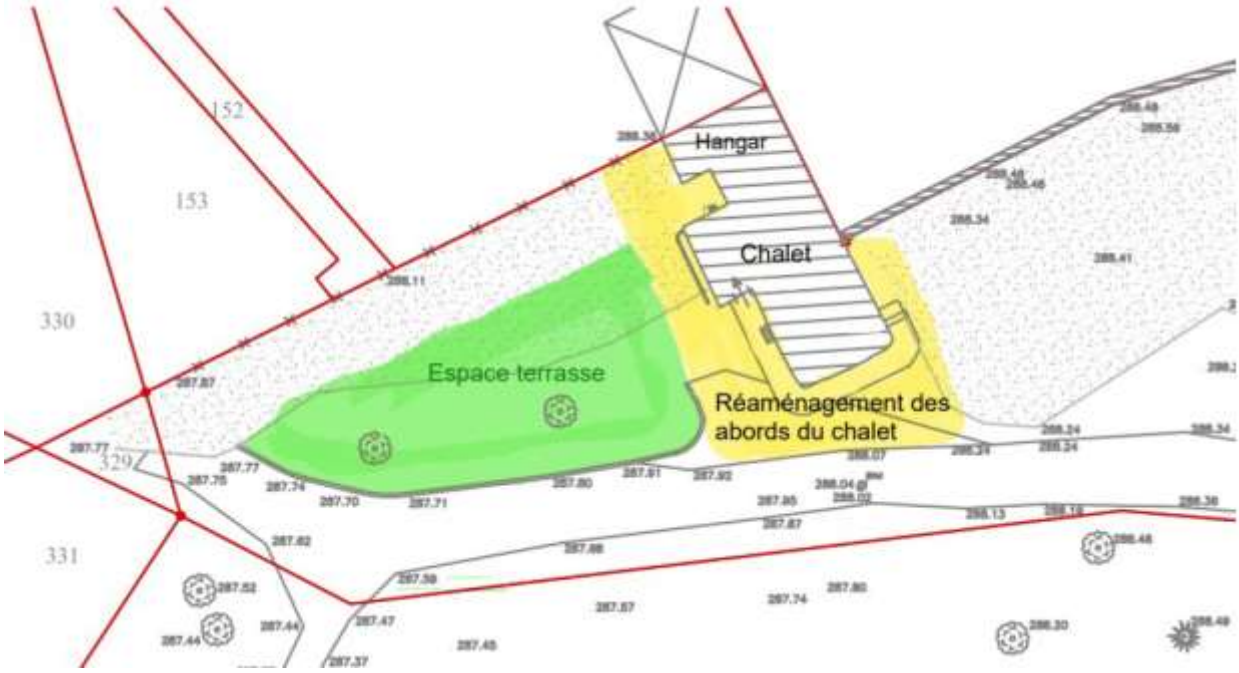


Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Plan d'avant-projet de l'étage :



En extérieur :



Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Il est ici précisé qu'il s'agit de plans des études d'avant-projet, ceux-ci pouvant évoluer en fonction des études, travaux et autorisation d'urbanisme à venir, l'achèvement des travaux de réhabilitation étant prévu pour mi-mai 2024. Ces plans sont donc joints à titre indicatif et pourront être réactualisés.

Les équipements, locaux et espaces définis ci-avant et objets de la présente convention sont désignés dans la présente convention comme **« le chalet suisse ».**

L'occupation est strictement limitée au chalet suisse et à ses abords. L'Occupant ne peut placer aucun équipement (tables, chaises ou tout autre objet) en dehors du périmètre défini.

ARTICLE 4. DURÉE

La durée de la présente convention est de quatre (4) ans, prenant effet à compter 1er juin 2024.

Il est précisé qu'à cette date, les travaux de réhabilitation du chalet suisse seront en voie d'achèvement.

La mise à disposition du chalet suisse est formalisée par la signature de la présente convention. **Toutefois, il est précisé que la mise à disposition effective des locaux à l'Occupant interviendra au moment de la signature de l'état des lieux d'entrée établi contradictoirement entre les parties après réception des travaux de réhabilitation** *(article 8 de la présente convention)*.

À l'expiration de la convention, l'Occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

Au terme de la convention, celle-ci prendra fin de plein droit et sans indemnité (sauf éventuelles indemnités liées au remboursement des investissements réalisés par l'Occupant – cf. infra).

ARTICLE 5. MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification de la présente convention ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès signé entre les deux parties.

Une modification des présentes ne pourra en aucun cas être déduite soit de la passivité de la Collectivité, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence, la durée, la Collectivité restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

ARTICLE 6. MODALITÉS D'OCCUPATION

Article 6.01 Affectation des locaux et type de prestations

Les équipements, locaux et espaces, objets de la présente convention, sont à usage de « Jardin d'été » ou « Biergarten » (vente de rafraîchissements et notamment de bières locales artisanales, petite restauration…), à l'exclusion de tout autre.

Le chalet suisse est classé comme un établissement recevant des travailleurs (ERT), l'accueil du public dans le bâtiment est donc interdit. Seuls les sanitaires situés dans la grange à l'arrière du chalet et les abords du chalet sont accessibles au public.

Pendant toute la durée de la présente convention, l'Occupant s'engage à respecter l'affectation donnée au chalet suisse qui lui est mis à disposition. Il ne peut en changer l'affectation.

L'Occupant s'engage à mettre en œuvre au sein du chalet suisse le projet d'exploitation tel que décrit en annexe 1 de la présente convention.

Par conséquent, toute modification d'exploitation du chalet suisse doit être soumise à l'accord écrit préalable de la Collectivité.

L'Occupant doit assurer l'exploitation du chalet suisse de manière à ce que les bonnes mœurs soient respectées.

IMPORTANT : Le chalet suisse se situe au sein du périmètre du Pôle culturel et touristique du château de la Neuenbourg, dans l'hypercentre de Guebwiller, à proximité de lieux de culte (église Notre-Dame/Foyer protestant) et d'un lycée (Lycée Théodore Deck). L'Occupant devra veiller à ce que son activité respecte la tranquillité du lieu et devra se montrer vigilant quant aux consommations d'alcool des clients sur site. Il s'engage à ne pas servir d'alcool aux mineurs ainsi qu'à un client qui serait manifestement en état d'ébriété et à prévenir, dans cette dernière hypothèse, les services de Police municipale de la Ville de Guebwiller ou la Gendarmerie. En tout état de cause, l'Occupant s'engage à respecter strictement la réglementation en matière de consommation et de service de boissons alcoolisées.

L'Occupant fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice des activités autorisées (notamment pour la vente d'alcool), la responsabilité de la Collectivité ne pouvant en aucun cas être recherchée à ce sujet.

L'Occupant prend en charge et assure, par tous moyens de son choix, la promotion de ses activités.

Le chalet suisse n'étant pas un lieu d'habitation, il est expressément interdit à l'Occupant d'y dormir.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Article 6.02 Durée d'ouverture minimum – Horaires – Conditions d'exploitation

Il est préconisé à l'Occupant une période d'ouverture de cent vingt (120) jours par an sur la période allant du 15 mars au 31 octobre. En dehors de cette période, l'Occupant pourra exceptionnellement être autorisé à disposer du chalet suisse lors de certaines manifestations spécifiques et ponctuelles, sur la base d'un accord exprès de la Collectivité.

En dehors de la période du 15 mars au 31 octobre, la Collectivité se réserve le droit de faire usage du chalet suisse pour l'organisation de certaines manifestations ponctuelles, sans que l'Occupant ne puisse s'y opposer.

L'Occupant est libre d'adapter ses horaires d'ouverture du chalet suisse mais devra respecter les horaires d'ouverture du parc de la Neuenbourg. À titre indicatif, à la date de signature de la présente convention, ces horaires d'ouverture sont : 7 heures à 20 heures. Il est ici précisé que les horaires d'ouverture du parc de la Neuenbourg sont établis par la Ville de Guebwiller et sont donc susceptibles d'être modifiés par cette dernière.

Entre le 1er et le 15 mars, l'Occupant s'engage à transmettre à la Collectivité un planning annuel d'ouverture du chalet suisse visant à fixer les jours d'ouverture de la saison. Pour ce faire, la Collectivité organisera une réunion de concertation avec l'Occupant afin d'adapter au mieux le planning en fonction des manifestations prévues. Une attention particulière devra être portée sur le fait de disposer d'une grande plage d'ouverture aux mois de juillet et août corrélée aux jours d'ouverture du CIAP (du mercredi au dimanche – fermé le lundi et le mardi). Le planning prévisionnel établi d'un commun accord entre les parties fixera les jours obligatoires d'ouverture du chalet suisse (au minimum vingt-cinq (25) jours sur la période du 15 mars au 31 octobre) : a minima les week-ends des mois de juillet et août et les jours où seront organisés par la Collectivité des manifestations touristiques et culturelles de type *Journées du patrimoine*, *Biennale de la céramique*, *Rendez-vous aux jardins*, etc.

Si l'Occupant souhaite faire venir ponctuellement des artistes, cette manifestation devra impérativement être concertée avec les services de la Collectivité et la Ville de Guebwiller afin d'éviter la superposition d'évènements festifs dans le parc de la Neuenbourg. De même, si, ponctuellement, l'Occupant souhaite poursuivre son activité au-delà des horaires de fermeture du parc de la Neuenbourg, il devra obtenir, pour ce faire, l'accord exprès de la Collectivité et de la Ville de Guebwiller.

La fermeture exceptionnelle du chalet suisse en juillet et août pourra être décidée d'un commun accord entre les parties en cas de mauvaise météo.

L'Occupant est autorisé à diffuser de la musique selon des volumes sonores modérés.

Article 6.03 Tarifs

Les prix pratiqués sont affichés à l'extérieur du chalet suisse de façon à pouvoir être facilement consultés par la clientèle.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Article 6.04 Livraisons et stationnement

Pour ses livraisons, l'Occupant est autorisé ponctuellement à décharger dans l'enceinte du château de la Neuenbourg, idéalement en dehors des horaires d'ouverture au public. Le cheminement restant jusqu'au chalet suisse s'effectue avec des véhicules personnels de type « camionnette » à l'exclusion des véhicules lourds.

ARTICLE 7. SÉCURITÉ DES BIENS ET DES PERSONNES

L'Occupant déclare connaître les textes, règlements et consignes de sécurité en vigueur sur le site. Il est tenu de les respecter et de les faire respecter par son personnel et le public qu'il reçoit.

Il s'engage à respecter le règlement de fonctionnement du Pôle culturel et touristique du château de la Neuenbourg figurant en annexe 2.

En tant que gestionnaire d'une activité de restauration, il doit se conformer aux lois et règlements de police existants ou à venir en matière de sécurité des établissements recevant du public et des travailleurs et en matière d'hygiène alimentaire et de consommation d'alcool.

Il est également tenu de respecter les règles de sécurité qui lui seront notifiées par l'autorité compétente sur le site.

L'Occupant s'engage notamment à :

- Tenir informée la Collectivité de tout problème concernant la sécurité.
- Assurer le maintien en service et en lieu et place de tout équipement de sécurité lié à son activité.
- Tenir constamment les lieux mis à disposition en parfait état de sécurité et de propreté, y compris les sanitaires adjacents au chalet suisse.
- Veiller au libre accès à toutes les sorties et aux issues de secours des locaux, au bon dégagement de tous les accès et circulations, ne jamais gêner l'évacuation du personnel par la disposition de mobilier.
- Ne pas entreposer de matières dangereuses.
- Avertir la Collectivité de tout problème de fonctionnement lié à l'état des locaux.

L'Occupant demeure responsable de la sécurité des biens et des personnes sous sa garde ou son contrôle, ainsi que des vols et dégradations survenant aux équipements, mobiliers et locaux mis à disposition.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

ARTICLE 8. ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire est réalisé avant l'entrée en jouissance de l'Occupant et avant sa sortie des lieux.

L'Occupant déclare avoir une parfaite connaissance du projet et accepter les locaux en l'état, au moment de la livraison des travaux, renonçant à réclamer une quelconque réduction de redevance, indemnité pour quelque motif que ce soit, notamment en cas d'erreur, défaut, non-conformité du chalet suisse avec une réglementation quelconque.

La présente convention prend effet à compter du 1er juin 2024. Il est clairement stipulé que la mise à disposition effective des locaux à l'Occupant n'interviendra qu'après la réception définitive des travaux de réhabilitation prévue pour mi-mai 2024. La mise à disposition effective sera formalisée par la signature d'un état des lieux d'entrée établi contradictoirement entre les parties, faisant notamment le détail des biens et équipements mis à disposition.

L'état des lieux d'entrée dans les locaux est joint à la présente convention *(annexe 3)*.

Lors de l'état des lieux d'entrée, la Collectivité remet à l'Occupant les moyens d'accès (clés) aux accès et ouvrants décrits à l'**article 3**. La Collectivité transmet également à l'Occupant l'ensemble des documents techniques et descriptifs des installations et qui sont indispensables pour exploiter et entretenir les installations.

ARTICLE 9. CARACTÈRE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

La présente convention d'occupation est conclue *intuitu personae* et à titre précaire.

L'Occupant doit occuper personnellement le chalet suisse mis à sa disposition par la Collectivité et ne peut en conséquence :

- Céder, à un tiers, sous quelque forme que ce soit, la présente convention ou tout ou partie des droits conférés par la présente convention.
- Sous-louer ou mettre à disposition, en tout ou partie, le chalet suisse mis à sa disposition, même provisoirement ou à titre gracieux.

En cas de décès de l'Occupant ou de disparition de sa société, la convention cessera et ne sera pas transmissible à ses ayants droit.

De façon générale, l'Occupant devra présenter à la Collectivité, par lettre recommandée avec avis de réception postal, pour obtention de son accord, toute modification pouvant affecter sa personne morale, son objet ou la forme de la société, le siège social, la personne de ses représentants, ainsi que le montant du capital social.

La Collectivité se réserve le droit d'agréer ou non la modification sollicitée.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Au regard du caractère *intuitu personae* de la présente convention, pour les personnes morales, l'incessibilité signifie que toute cession de titres composant le capital social de la société de l'Occupant, toute fusion, absorption ou perte du contrôle de ladite société entraîne, de facto, la résiliation de la présente convention, sauf à disposer d'un agrément préalable, exprès et écrit de la part de la Collectivité.

ARTICLE 10. ENTRETIEN DES LOCAUX

L'Occupant doit maintenir en bon état d'entretien, de bon fonctionnement et de propreté le chalet suisse mis à disposition ainsi que le matériel, le mobilier et les équipements nécessaires à ses activités autorisées. Une visite périodique contradictoire pourra être réalisée à l'initiative de la Collectivité ; l'Occupant en sera informé au préalable. Elle aura pour objet de s'assurer de l'entretien régulier et du maintien en état des équipements mis à disposition de l'Occupant ainsi que des mesures d'hygiène mises en œuvre.

L'Occupant prend en charge directement l'entretien et le nettoyage des équipements, locaux et espaces mis à disposition ainsi que les sanitaires adjacents au chalet suisse (NB : il s'agit de sanitaires réservés aux clients, accessibles à la demande, et non de toilettes publiques).

Il assure la pré-collecte et, le cas échéant, le tri à la source et la valorisation des déchets issus de ses activités, notamment de ses déchets ménagers, de ses emballages et conditionnements et de ses biodéchets (restes de restauration).

L'Occupant devra faire son affaire de la location des conteneurs et des contrats de collecte de l'ensemble de ses déchets.

Les conteneurs à déchets de l'Occupant sont stockés dans l'espace prévu à cet effet (à proximité du local à vélo).

Le rangement du matériel et le chaînage du mobilier se feront chaque soir en fin d'exploitation et incombent à l'Occupant.

ARTICLE 11. FLUIDES

La Collectivité prend en charge les frais relatifs à la fourniture d'eau et d'électricité.

Ces frais seront remboursés par l'Occupant à la Collectivité selon les modalités ci-dessous :

- Les charges relatives aux fluides consommés (eau/assainissement, électricité) sont évaluées selon les indications du relevé des compteurs du chalet suisse. La relève des compteurs sera effectuée en début de période d'activité (avant le 15 mars) et en fin de saison (après le 31 octobre) de manière contradictoire entre l'Occupant et la Collectivité. Il est ici expressément convenu que les coûts de fluides pouvant résulter d'une utilisation du chalet en dehors de la période d'activité habituelle (soit du 1er novembre au 14 mars) sont à la charge exclusive de la Collectivité.
- La Collectivité conserve la charge intégrale des abonnements desdits fluides.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Le règlement de ces charges à la Collectivité sera effectué à l'issue de chaque saison, à terme échu, sur présentation de la facture par la Collectivité.

En revanche, l'Occupant fera son affaire de la souscription des contrats relatifs à la téléphonie et à l'accès à Internet.

ARTICLE 12. OPÉRATIONS DE MAINTENANCE

Article 12.01 Répartition des tâches de maintenance

S'agissant des installations, équipements et biens mis à la disposition par la Collectivité *(cf. liste dans l'état des lieux d'entrée)*, l'Occupant réalisera la maintenance du niveau 1 selon la norme NF X 60-000. La Collectivité aura à sa charge la maintenance des niveaux 2 à 5 selon la norme NF X 60-000.

S'agissant des installations, équipements et biens installés et appartenant à l'Occupant, ce dernier réalisera l'ensemble de la maintenance, à savoir la maintenance des niveaux 1 à 5 selon la norme NF X 60-000.

Article 12.02 Signalement des anomalies à la Collectivité

L'Occupant rend compte à la Collectivité, immédiatement, de l'information de tous dommages occasionnés sur le chalet suisse et qui seraient susceptibles de compromettre la sécurité des occupants et des clients.

En cas de retard ou de défaut de production de ces éléments, l'Occupant s'expose à la mise en œuvre de l'article 18.01 du présent conventionnement.

L'Occupant signale à la Collectivité, dans les plus brefs délais et au plus tard dans les cinq (5) jours de leur constatation, toutes les anomalies et vices qu'il pourrait constater afin de permettre à la Collectivité de mettre en œuvre les garanties légales, et notamment la garantie décennale dont elle bénéficie.

La Collectivité s'engage à faire jouer lesdites garanties et, de manière générale, à mettre en œuvre tout moyen destiné à remédier aux anomalies et vices dans les meilleurs délais suivant leur notification à la Collectivité.

En cas d'urgence avérée, l'Occupant est autorisé à prendre, dans la mesure du possible, toutes dispositions conservatoires qu'il estimerait nécessaires, et ce aux frais de la Collectivité, après l'avoir avisée de la situation.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

ARTICLE 13. TRAVAUX À L'INITIATIVE DE L'OCCUPANT

L'Occupant peut proposer à la Collectivité la réalisation de modifications ou d'installations complémentaires, ou la modernisation des équipements, locaux et espaces composant le chalet suisse, en vue de mieux répondre aux attentes des clients et d'améliorer les fréquentations et la qualité du service.

Lesdites modifications, modernisations des installations, voire création d'installations complémentaires seront réalisées aux frais de l'Occupant. Il est entendu que l'ensemble des frais et honoraires afférents auxdits travaux sont également à la charge exclusive de l'Occupant.

La Collectivité conserve le pouvoir d'apprécier l'intérêt des propositions de l'Occupant et les conditions techniques et financières, ainsi que le délai de réalisation des investissements correspondants. Le refus des propositions de l'Occupant n'entraîne aucune modification des droits et obligations de ce dernier, et notamment aucun droit à indemnité.

Les demandes de réalisation d'investissements complémentaires doivent être transmises à la Collectivité. L'absence de réponse ne vaut pas accord tacite de la part de la Collectivité.

Les réalisations feront partie intégrante du patrimoine de la Collectivité en fin de contrat. Si ces investissements ne sont pas totalement amortis, une indemnité correspondant à la valeur nette comptable des biens concernés est due à l'Occupant.

ARTICLE 14. ASSURANCES

L'Occupant est seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes ou aux choses du fait de son occupation.

La responsabilité de la Collectivité ne peut être recherchée pour les accidents ou dommages susceptibles de survenir aux personnes et aux choses du fait de l'occupation des locaux ou de sa négligence.

L'Occupant s'engage à souscrire, auprès d'une compagnie d'assurance de son choix, notoirement solvable :

- Une police d'assurance « Incendie, Explosions, Vol et Dégâts des eaux » garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris de glace et tous risques locatifs, tels que le vol, y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou une tentative de vol, de ses biens propres, à concurrence de la valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'Occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.
- Une police d'assurance « Responsabilité civile » garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Ces polices doivent comporter une clause de renonciation à recours contre la Collectivité et ses assureurs.

L'Occupant doit déclarer immédiatement à son assureur et à la Collectivité tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

L'Occupant fournit, à chaque démarrage de période estivale, les attestations d'assurances correspondantes. À défaut, l'Occupant ne pourra prendre possession des lieux, ni procéder à l'ouverture de son activité. La non-possession par l'Occupant de ces polices d'assurances ainsi que le non-paiement des primes d'assurances entraînent la résiliation, sans indemnité, de la présente convention par la Collectivité.

ARTICLE 15. DÉPÔT DE GARANTIE

Afin de garantir l'ensemble des obligations de l'Occupant, ce dernier devra effectuer, un (1) mois au plus tard après la signature de l'état des lieux d'entrée, un dépôt de garantie au bénéfice de la Collectivité. Le dépôt de garantie sera encaissé par la Collectivité dès réception.

Ce dépôt de garantie est fixé à **mille euros (1 000 €)** et sera encaissé par la Collectivité pour :

- Couvrir les dépenses faites en raison de mesures prises, aux frais de l'Occupant, pour assurer la remise en bon état d'entretien et le renouvellement des équipements, mobiliers, locaux et espaces en fin de contrat et, de manière générale, pour toutes conséquences financières imputables à un défaut de réalisation par l'Occupant des obligations prévues à la présente convention.
- Faire face à la défaillance de l'Occupant pour quelque cause que ce soit.

Le dépôt de garantie sera restitué à l'Occupant au plus tard dans les deux (2) mois suivant la fin de la convention, sous réserve de la bonne remise des clés, du paiement de toutes les sommes dues et au vu de l'état des lieux de sortie.

ARTICLE 16. REDEVANCE D'OCCUPATION

En contrepartie de l'autorisation d'occupation qui lui est attribuée, l'Occupant est assujetti au versement d'une redevance d'occupation du domaine public d'un montant annuel de :

- trois cents euros (300 €) pour l'année 2024
- mille euros (1 000 €) pour les années suivantes (redevance calculée le cas échéant au prorata temporis).

La Collectivité émet, à l'issue de la saison d'occupation (allant du 15 mars au 31 octobre), un titre de recettes.

Tout retard de paiement entraînera de plein droit le versement, au bénéfice de la Collectivité, d'intérêts moratoires par l'Occupant. Le taux des intérêts moratoires est égal au taux légal en vigueur à la date du paiement dû de la redevance, augmenté de quatre points.

Le montant de la redevance est fixe pour la durée totale de la convention.

En cas de résiliation anticipée de la convention ou d'une prise d'effet en cours d'année, la redevance est due au prorata temporis du temps d'occupation.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Important : La perception de la redevance n'est pas soumise à TVA.

En effet, les locations de locaux à usage professionnel sont imposables de plein droit à la TVA *(article 256 du Code général des impôts – CGI)* lorsque les locaux sont loués aménagés, c'est-à-dire munis du mobilier, du matériel ou des installations nécessaires à l'activité du locataire. Or les présents locaux ne disposent pas de la totalité des équipements nécessaires à l'activité de l'Occupant, ce dernier devant en ramener une partie (tireuses à bière, congélateurs, fours, mobilier intérieur et extérieur…) afin de pouvoir mener à bien son activité. Dès lors, il s'agit là, au sens du Code général des impôts, d'une location de locaux nus à usage professionnel exonérés de TVA *(2° de l'article 261 D du CGI)*.

ARTICLE 17. IMPÔTS ET TAXES

L'Occupant sera tenu de payer tous les impôts et taxes légalement établis relativement à l'activité qu'il exercera, à l'exception de la taxe foncière qui reste à la charge de la Collectivité.

L'Occupant s'acquitte avec ponctualité des impôts ou taxes dont il est redevable au titre de son activité, de sorte que la Collectivité ne puisse en être inquiétée.

ARTICLE 18. RÉSILIATION

Article 18.01 Résiliation pour manquement

La Collectivité peut résilier, sans préavis, la présente convention, par lettre recommandée avec avis de réception postal, pour tout manquement de l'Occupant à ses obligations contractuelles ou légales, et notamment pour non-paiement de la redevance à échéance échue.

Cette résiliation est prononcée sans indemnité au profit de l'Occupant et sans préjudice des dommages et intérêts que la Collectivité serait en droit de lui réclamer.

Article 18.02 Résiliation pour motif d'intérêt général

Avant le terme convenu, la Collectivité peut résilier la présente convention pour tout motif tiré de l'intérêt général dûment justifié, par lettre recommandée avec avis de réception postal, en respectant un préavis de trois (3) mois.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Article 18.03 Résiliation pour cas de force majeure

Si la fermeture du lieu ou la cessation de l'activité de l'Occupant venait à être décidée en cours de convention pour une raison de force majeure, la convention sera interrompue de plein droit pendant la durée de cette fermeture, sans que l'Occupant ne puisse prétendre, de ce fait, à aucune indemnité.

Si l'évènement dure plus d'un (1) mois, les parties peuvent décider de résilier la convention d'un commun accord.

La présente convention est résiliée de plein droit en cas de liquidation judiciaire de la société de l'Occupant.

Article 18.04 Résiliation à l'amiable

D'un commun accord, les parties peuvent convenir de la résiliation amiable du présent conventionnement.

Article 18.05 Résiliation par l'Occupant

À tout moment, l'Occupant peut résilier la présente convention, par l'envoi d'un courrier recommandé avec avis de réception postal, en respectant un préavis de deux (2) mois. D'un commun accord entre les parties, ce préavis peut être réduit sans qu'il puisse être inférieur à quinze (15) jours francs.

ARTICLE 19. EXPIRATION DE LA CONVENTION

À l'échéance de la convention, quel qu'en soit le motif, les locaux, matériels et équipements mis à la disposition de l'Occupant seront remis à la Collectivité, en parfait état d'entretien.

Les aménagements réalisés à demeure (immobiliers) réalisés par l'Occupant resteront propriété de la Collectivité à la fin de l'occupation.

Un état des lieux interviendra au plus tard le jour où l'occupation doit prendre fin, conformément aux dispositions de la présente convention. Ce jour-là, les équipements, locaux et espaces devront être vidés de tous meubles et objets dont l'Occupant est propriétaire et nettoyés.

Tous les moyens d'accès (clés) des locaux seront remis au représentant de la Collectivité, à l'exclusion de toute autre personne, à défaut de quoi le changement de toutes les serrures et la fabrication des moyens d'accès seront à la charge de l'Occupant.

En tant que de besoin et au vu notamment des états des lieux dressés contradictoirement entre l'Occupant et la Collectivité avant l'entrée dans les lieux et au jour de l'expiration de la convention, la Collectivité et l'Occupant conviendront de l'exécution, aux frais exclusifs de celui-ci, des travaux nécessaires à la remise en état des locaux mis à disposition ou au remplacement des biens meubles mis à disposition. Les sommes correspondantes pourront être prélevées du dépôt de garantie.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

ARTICLE 20. RÈGLEMENT DES LITIGES

Pour tout différend né entre les parties dû à l'interprétation ou à l'exécution de la convention, le règlement du litige relève du Tribunal Administratif de Strasbourg.

ARTICLE 21. ANNEXES

Sont annexées à la présente convention :

- Annexe 1 : Projet d'exploitation de l'Occupant pour le chalet suisse
- Annexe 2 : Règlement de fonctionnement du Pôle culturel et touristique du château de la Neuenbourg
- Annexe 3 : État des lieux d'entrée dans les locaux.

Fait à Guebwiller, en deux exemplaires originaux, le 1er juin 2024.

Pour la Collectivité,	**Pour l'Occupant,**
Le Président	*(Nom, prénom et signature du représentant légal habilité)*
Marcello ROTOLO	

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Chalet suisse du Château de la Neuenbourg
Mémoire Technique

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Le projet

Contactées par la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, la Brasserie S'Humpaloch se propose d'animer un biergarten culturel dans le chalet suisse situé dans le parc du château de la Neuenbourg. La vie de ce projet est et sera articulée autour de plusieurs grands pôles :

- le vivre-ensemble ;
- la vie associative de Guebwiller et ses environs ;
- la petite restauration valorisant les produits locaux ;
- la culture.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Les acteurs du projet

Arnaud Rigoni, référent du projet. Après avoir été dans le domaine de la formation pour adultes et de la médiation en entreprise pendant plusieurs années, je me suis reconverti et gérais ma brasserie/Biergarten (le Merle Noir) à Rimbach depuis le printemps 2022, avec une expérience dans le CHR par mes jobs étudiant en tant qu'extra dans différents débits de boissons à Strasbourg et aujourd'hui avec mon Biergarten à Rimbach. Depuis le mois de mai, j'ai repris la gestion de la Brasserie S'HUMPALOCH. Les deux brasseries ont alors fusionné.
Je souhaite de tout coeur avoir besoin d'embaucher pour la saison 2025 afin de faire évoluer les prestations de service et d'animation proposées au Chalet Suisse.

Barnabé Stoehr et **Guillaume Huckel, associés de la brasserie S'Humpaloch,** seront présents ponctuellement en renfort à Arnaud au besoin sur toute la période d'ouverture prévue pour la saison 2024.

Nous serons les acteurs principaux de la gestion quotidienne du lieu. De plus, le parc de la Neuenbourg et son public est un terrain connu pour nous 3, car nous y avons tenu une buvette éphémère lors de l'événement de découverte des métiers d'Art organisé par la CCRG en été 2023.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Les activités du chalet

Boissons

- Bières pression :
  - brasserie S'Humpaloch
  - brasseries invitées
- Café, Thé, Tisane
- Limonade et Elsass Cola
- Jus de fruits, sirops, au verre

Petite restauration

- Glaces servis en pots et cornets
- Bretzels
- Hot dogs

Culturel

- Animation musicale
- Théâtre/cirque
- Scène ouverte
- Exposition temporaire
- Évènements associatifs

Nous mettons un point d'honneur à favoriser les producteurs locaux et bio sur la provenance de nos matières premières

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Les jours et horaires d’ouverture

· <u>Pendant les vacances scolaires :</u>

- Vendredi soir (+midi si besoin) : 17h00 ~> 20h00
- Samedi après-midi et soir : 13h00 ~> 20h00
- Dimanche midi et après-midi : 10h00 ~> 17h00

Si possible : jours fériés/événements : horaires variables

<u>À partir de la rentrée scolaire :</u>

- Mercredi après-midi : 12/13h ~>17h
- Vendredi soir (+midi si besoin) : 17h00 ~> 20h00
- Samedi après-midi et soir : 13h00 ~> 20h00
- Dimanche midi et après-midi : 10h00 ~> 17h00

Les horaires sont indicatifs et seront amenés à s’adapter en fonction de l’afflux de clientèle.

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Aménagement extérieur

Installation temporaire installée pour la saison :

- Mâts
- Banquettes/tables
- Parasols
- Lumières (guirlandes..)

Installation mobile rangée quotidiennement (espace en face du Chalet) :

- Tables & bancs de brasseries
- Poufs
- Tentures

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Nos besoins en équipements et matériels

Équipements	Dimensions (en mm)	Puissance	Courant	Poids
Friteuses électriques x2	55x55.8x39	2x3.25Kw	TRI.380V/3N	25Kg
Vitrine glace	L 1010 x P 615 x H 1295	0,12Kw	220V/ Mono	
Lave vaisselle	L525xP555xH715	2,9Kw	220V/ Mono	
Machine à café automatique	588(H) x 310(L) x 464(P)	2,19KW	220V/ Mono	23 kg
Congélateur	L1305xP720xH845	0,23Kw	220V/ Mono	63 kg
Réfrigérateur 1	L550xP628xH1402	0,18Kw	220V/ Mono	53kg
Réfrigérateur 2	L550xP628xH1402	0,18Kw	220V/ Mono	53kg
Groupe froid tireuse à bière	L600xP400xH300	0,75Kw	220V/ Mono	30kg
Bac à glace tireuse à bière	L600xP600xH600	-	-	200kg (plein)
Salon de jardin	9m² rangés	-	-	-

Matériel	Quantité
Écocups	400
Mugs	30
Paniers à hot dogs	40
Desserte vaisselle sale	1 ou 2
Bar 4 becs	2 becs Humpaloch et 2 becs brasseries invitées

Accusé de réception en préfecture
068-246800569-20240521-B-2024-05-21-3-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Nous contacter

Arnaud Rigoni
s.humpaloch@gmail.com
brasserie.merlenoir@gmail.com
06 50 17 69 97 // 06 66 87 76 85