

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE BRANDO**

AR Préfecture

**N° 2017/04  
du 03.01.2017  
domaine 3.3**

NOMBRE DES MEMBRES

AFFERENT	En exercice	ONT VOTE
19	19	16

CONVOCACTION	AFFICHAGE
27.01.17	27.01.17

Objet : Approbation cahier des charges local Poretto

**SEANCE DU 03 JANVIER 2017**

L'an deux mille dix-sept et le trois du mois de janvier à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Dominique Ricci, Maire.

**Présents :** Agostini, Biaggi, Berti, Coudert, Elgart, Esposito, Faure, Fombelle, Mattei, Maury, Muselli, Peretti, Ricci RM, Rossi, Sanguinetti ;

**Représenté :** Ricci D

**Absents :** Bozioglav, Carbuccia, Valery

**Secrétaire :** Peretti

Le Maire expose au Conseil que la commune entend mettre à disposition le local communal à Poretto afin d'offrir un service public de commerce de proximité aux habitants.

La sélection de l'exploitant (entreprise ou association) se fera au terme d'un appel à candidature en fonction d'un cahier des charges fixant les conditions de cette exploitation.

Ces conditions sont notamment :

- Créer un lieu de convivialité offrant des prestations de commerce de proximité
- Ne pas engendrer de nuisances sonores ou autres pour le voisinage
- Respecter des horaires d'ouverture minimum en fonction de la saison
- Maintenir en état le local et le matériel mis à disposition après inventaire
- S'acquitter d'un loyer de 150 € mensuel (charges non comprises)

Dans un premier temps, le local sera attribué pour un an.

**Après examen et délibération, le Conseil**

**DECIDE** d'approuver le cahier des charges en annexe

**DE FIXER** le montant du loyer à 150 €/mois

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Pour copie conforme,

Pour le Maire le 1<sup>er</sup> Adjoint,

**APPEL A PROJET POUR LA GESTION  
D'UN PETIT COMMERCE DE PROXIMITE, « CAFFE  
BUTTEGA »  
AU HAMEAU DE PORETTO SUR LA COMMUNE  
DE BRANDO  
CAHIER DES CHARGES**

1. CONTEXTE DE L'APPEL A PROJET

La commune de Brando, très étendue, est composée de plusieurs hameaux au patrimoine culturel rural très riche. Cependant, un déséquilibre s'est créé au fil du temps. Comme dans le reste de la Corse, les zones littorales ont pris plus d'importance que celles intérieures. Le succès du hameau d'Erbalunga tendance à concentrer, surtout l'hiver, les populations des autres villages. Ceux-ci souffrent en conséquence d'un manque de vie villageoise en devenant des zones exclusivement résidentielles. Et ce, alors même qu'ils abritent de nombreuses traditions vivantes (à Poretto, tressage de palmes pour les fêtes religieuses, fabrication de costumes et masques traditionnels de carnaval ...) qui trouveraient dans cette vie un moyen de développement.

Par ailleurs les personnes âgées non motorisées se retrouvent en situation de difficulté pour bénéficier de services de proximités, désormais tous localisés en zone littorale.

Alors même que le hameau de PORETTO concentre une part importante de la population de BRANDO (environ 300 personnes), il ne compte à ce jour plus aucun commerce. Par le passé, PORETTO a connu jusqu'à trois bars et épiceries en activité.

En conséquence la commune de BRANDO faire renaître une activité de service public de petite épicerie, bar, et petite restauration, dans un local, appartenant à la commune. Cet établissement doit être un lieu chaleureux et convivial à destination, entre autres, des habitants de la commune mais pas uniquement et peut accueillir toutes personnes désireuses d'y consommer.

L'exploitant choisi par la commune devra maintenir les lieux mis à sa disposition à un usage commercial exclusif de petit commerce multiservice et s'engage à exploiter personnellement l'établissement, ce qui interdit toute sous-location ou toute délégation d'exploitation.

Du fait de sa vocation de service public, cet établissement ne constitue pas un fonds de commerce et échappe notamment aux règles relatives à la propriété commerciale.

L'exploitant s'engage à ne faire aucun acte susceptible de nuire à l'exploitation de l'établissement et à ne s'intéresser directement ou indirectement à aucune autre affaire susceptible de le concurrencer, sauf dérogation motivée par l'intérêt communal et accordée par la commune après délibération du conseil municipal. L'exploitant est choisi par la commune de BRANDO après appel public à candidatures conformément aux lois et règlements en vigueur, au vu des références professionnelles, aptitude à assurer la continuité du service public et le projet d'exploitation.

La durée de mise à disposition du local est de 1 an, période à l'issue de laquelle une nouvelle publicité sera effectuée. Dans le cadre d'un renouvellement aucun droit de préférence ne saurait être accordé à l'exploitant dans le cadre juridique actuel.

Un bail administratif sera signé entre les deux parties, exploitant et commune, la date de la signature par le Maire faisant courir le début dudit bail.

Le candidat admis à présenter une offre et qui n'est pas retenu ne peut prétendre à aucune indemnité ni contester pour quelque motif que ce soit le bien-fondé de la décision prise par la collectivité.

## 2. MOYENS MIS A DISPOSITION

### 2.1 Immeubles

Pour exercer sa mission, il est mis à la disposition de l'exploitant un équipement spécifique d'une surface totale de 50 m<sup>2</sup> et d'une terrasse extérieure.

L'espace extérieur fera l'objet d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par la commune de BRANDO.

Le bâtiment « CAFFE BUTTEGA » est notamment composé d'une salle, de sanitaires, et d'une cuisine non équipée. (Plan joint au présent cahier des charges).

### 2.2 Biens meubles

Le local sera équipé par la commune. La liste des équipements est fournie en annexe).

Un inventaire sera joint au bail. L'exploitant s'occupera des baux d'entretien du matériel mis à sa disposition et fournira chaque année copie du bail annuel passé auprès d'une entreprise spécialisée et la liste des interventions, notamment pour l'entretien de la cheminée. Le petit matériel professionnel, la vaisselle, la batterie de cuisine et le mobilier extérieur restent à la charge et la propriété de l'exploitant.

Pour ce qui est du matériel restant propriété de la commune et notamment le mobilier intérieur, toute dégradation entraînera l'obligation pour l'exploitant de procéder à son remplacement. Si ce dernier ne se conforme pas à cette obligation, et après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, il sera procédé par la commune au remplacement aux frais de l'exploitant.

### 2-3 Énergies et téléphone

L'exploitant aura à sa charge l'ouverture et la prise en charge financière des consommations d'eau et d'électricité.

### 3. USAGE ET ENTRETIEN DES LOCAUX

#### 3.1 Usage des locaux

Les locaux, objet du cahier des charges, devront recevoir une utilisation conforme à leur destination, à savoir petit commerce multi-services. En aucun cas, ils ne pourront recevoir une destination autre. Le commerce ne pourra notamment pas être utilisée pour un usage de type bar ou boîte de nuit. L'attention du candidat est tout particulièrement attirée sur le fait que les nuisances sonores, de toute nature, sont à proscrire. Toute utilisation devra scrupuleusement respecter la tranquillité du voisinage sous peine de résiliation du bail, après mise en œuvre des procédures prévues par la loi en la matière.

#### 3.2 Hygiène - Sécurité

L'exploitant doit veiller constamment, sous sa seule responsabilité, à l'application des lois et règlements relatifs aux conditions d'hygiène à observer dans les établissements de cette nature, ainsi qu'aux lois et règlements ayant trait aux mesures de sécurité à respecter dans les établissements recevant du public (ERP). Il devra veiller notamment à respecter le nombre de personnes maximum pouvant être présentes dans le commerce au regard de la législation. Il fera en sorte que la commune ne puisse en aucun cas être inquiétée ou recherchée au sujet de l'application de ces lois et règlements, et sera seul responsable de toutes contraventions ou de toutes infractions qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

#### 3.3 Entretien

L'exploitant s'engage à utiliser les locaux et les équipements mis à disposition conformément à ce qui est d'usage dans la profession. Les locaux et équipements seront entretenus par l'exploitant, à ses frais, de façon à ce que l'hygiène et la propreté soient impeccables. A cet effet, la cuisine, ainsi que tous les lieux accueillant du public seront rangés en permanence et nettoyés quotidiennement. Faute pour L'exploitant de respecter cette disposition, la commune pourra se substituer à lui après une mise en demeure non suivie d'effet dans l'exécution de son obligation de nettoyage et ce, aux frais de l'exploitant, qui devra rembourser sous les 15 jours les sommes engagées par la collectivité pour le nettoyage.

Un nettoyage hebdomadaire des vitres du local mis à disposition sera également effectué par L'exploitant, ainsi que l'entretien quotidien de la terrasse et des abords directs de l'établissement. Le gérant devra se rapprocher en tant que professionnel de la Communauté des Communes du Cap Corse concernant la gestion des déchets.

#### 3.4 Réparations locatives

L'exploitant est également tenu de faire les réparations dites locatives, et doit procéder, à ses frais, aux réparations nécessitées par des dégradations provenant du fait de la clientèle et des usagers du petit commerce « CAFFE BUTTEGA ».

L'exploitant devra signaler sans délai à la commune tout dommage ou désordre survenant aux immeubles concédés auxquels il ne lui appartiendrait pas de remédier aux termes du présent cahier des charges.

De même, L'exploitant devra signaler sans délai à la commune tout événement qui pourrait mettre en péril la sécurité ou la santé des usagers. Si la responsabilité de la collectivité devait être mise en cause du fait de la carence de l'exploitant, la collectivité pourrait l'appeler en garantie de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre.

### 3.5 Retard de l'exploitant dans l'exécution des réparations

En cas de retard dans l'exécution des réparations qui lui incombent, en application des dispositions ci-dessus, et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception et sans réponse de l'exploitant dans un délai de 15 jours, la collectivité pourra faire procéder aux réparations aux frais de l'exploitant, celui-ci étant alors tenu de rembourser les dépenses ainsi exposées sur production des mémoires correspondants. Le règlement devra en être effectué par L'exploitant à la collectivité dans le délai d'un mois à compter de l'envoi des mémoires par cette dernière.

### 3.6 Aménagements particuliers

Tout aménagement immobilier sera soumis à l'agrément préalable de la collectivité qui, en tout état de cause, pourra exiger le retour à l'état initial en fin de bail. Tout aménagement mobilier et d'accessoires dans du petit commerce « CAFFE BUTTEGA » se fera avec l'accord préalable de la collectivité.

## 4. EXPLOITATION DE L'ETABLISSEMENT

### 4.1 Obligations légales

L'exploitant devra indiquer sur les factures, notes, lettres de commandes et autres documents, et généralement sur toutes les pièces rédigées par lui, sa qualité de locataire, ainsi que son numéro d'immatriculation au registre du commerce ou des métiers.

L'exploitant acquittera, aux échéances prescrites, toutes les dettes et charges de toute nature relatives à l'exploitation de l'établissement afin que la collectivité ne puisse jamais être recherchée, ni poursuivie à ce sujet.

Si du personnel est employé par l'exploitant, il fera son affaire personnelle des déclarations aux organismes compétents et devra fournir un relevé prouvant qu'il est à jour de ses cotisations, au moins une fois par semestre et à chaque fois que cela lui sera demandé par la collectivité. Pour lui-même, l'exploitant se mettra en règle afin de verser les cotisations dues aux différents organismes et sera en mesure de fournir des relevés à jour.

### 4.2 Obligations de qualité et de probité commerciale

L'exploitant est tenu d'offrir en permanence aux usagers et à la clientèle du petit commerce « CAFFE BUTTEGA », un service et des produits de qualité tout en favorisant les produits locaux et régionaux.

L'exploitant est tenu de se conformer aux lois et décrets relatifs à la réglementation, à l'affichage des prix et à l'étiquetage des denrées et marchandises. Les tarifs des prestations servies devront être constamment affichés de manière très apparente à l'intérieur et à l'extérieur de l'établissement.

L'exploitant doit veiller à ses approvisionnements pour être toujours en mesure de répondre aux demandes de prestations émises par la clientèle.

Tout manquement répété à cette obligation de servir ces prestations fixées par le bail et affichées dans et en dehors de l'établissement est une cause de résiliation du bail.

#### 4.3 Loyer

L'exploitant se rémunérera sur les recettes de l'exploitation des activités de l'établissement et procédera aux achats, pour son compte, des produits consommables.

En contrepartie de la mise à disposition des locaux et du matériel, l'exploitant versera à la commune un loyer fixé comme suit :

150 euros par mois

Tout règlement qui ne serait pas effectué dans les délais prévus pourra donner lieu à la perception d'intérêts moratoires au profit de la collectivité, sans mise en demeure préalable et sans préjudice du droit pour celle-ci de faire application des dispositions lui ouvrant droit à résiliation du bail.

#### 4.4 Impôts et taxes

L'exploitant est personnellement redevable au jour de son entrée en jouissance de tous les impôts, droits, redevances et taxes qui sont perçus au titre de l'exploitation de l'établissement faisant l'objet du bail.

### 5. OUVERTURE ET FERMETURE DE L'ETABLISSEMENT

#### 5.1 Ouverture et fermeture de l'établissement

Les horaires d'ouverture et les périodes de fermeture sont précisés dans le présent article. Ils pourront faire l'objet d'une éventuelle révision annuelle avec accord de la collectivité. Ils seront affichés de manière visible à l'extérieur et annoncés sur le répondeur téléphonique.

En dehors des horaires d'ouverture prévus par le présent cahier des charge, l'établissement pourra ouvrir à l'occasion des horaires qu'il a lui-même définit dans son projet. Le non-respect des horaires d'ouverture, tant ceux demandés par la commune que ceux sur lesquels l'exploitant s'est engagé pourront entraîner une résiliation du bail.

Horaires et périodes d'ouverture et fermeture du petit commerce « CAFFE BUTTEGA » **fixés par la commune** :

- Période du 1er juillet au 31 août :

.....  
 .....  
 .....  
 .....

- Période hors vacances d'été :

.....  
 .....  
 .....  
 .....

Fermeture hebdomadaire :

En dehors des horaires d'ouverture fixés par la mairie, l'exploitant devra préciser les horaires et périodes d'ouverture qu'il compte mettre en place, conformément à son projet.

Toute demande d'ouverture dérogatoire au présent article devra faire l'objet d'une demande expresse qui prendra la forme d'un courrier adressé à Monsieur le Maire de BRANDO, au minimum quinze jours avant la date souhaitée.

En cas de fermeture administrative inopinée ou nécessaire (travaux d'entretien ou de sécurité), l'exploitant ne pourra prétendre à aucune indemnité.

## 6. FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC

L'exploitant devra fournir les services suivants :  
Commerce multiservice.

## 7. ASSURANCES

La commune fera son affaire des baux d'assurances concernant le bâtiment mais ne sera en aucun cas responsable des obligations quelconques de l'exploitant envers la clientèle et les tiers. A cet effet, l'exploitant souscrira les polices d'assurance suivantes dont il remettra copie à la collectivité, ainsi que celles des avenants qui interviendraient, à chaque échéance annuelle, et lui présentera à toute demande les quittances correspondantes et notamment :

.....  
.....  
.....  
.....

- Assurances d'exploitation :

L'exploitant devra conclure les assurances nécessaires pour couvrir sa propre responsabilité civile et dégager celle de la collectivité dans quelque domaine que ce soit. En particulier, les baux souscrits par l'exploitant devront expressément dégager la collectivité de toute responsabilité en cas d'intoxication alimentaire quel qu'en soit l'origine : qualité des denrées utilisées, état des locaux...

La communication des polices, avenants et quittances par l'exploitant à la collectivité, n'engagera en rien la responsabilité de cette dernière pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèreraient insuffisants, la responsabilité de l'exploitant restant seule engagée.

## 8. CONTROLES ET COOPERATION

### 8.1 Droits de visite

La collectivité, ou les personnes désignées par elle, aura toute latitude pour visiter, en présence de l'exploitant, les locaux mis à sa disposition. La collectivité (et par délégation son personnel) pourra contrôler à tout moment le strict respect du cahier des charges par l'exploitant pour constater les manquements au présent cahier des charges, étant précisé que la décision de résiliation du bail sera du seul ressort de la collectivité. Le non-respect de l'une quelconque des obligations du présent cahier des charges pourra donner lieu à la résiliation du bail sans qu'une compensation financière puisse être réclamée à la collectivité, sans préjudice d'une action judiciaire éventuelle.

### 8.2 Suivi financier

A la fin de l'année d'exploitation, l'exploitant aura l'obligation de transmettre à la collectivité les éléments principaux de l'exploitation : un bilan et un compte d'exploitation, une attestation du chiffre d'affaires sur l'année civile, un relevé de cotisations sociales.

### 8.3 Coopération

Le petit commerce « CAFFE BUTTEGA » étant le seul lieu d'animation de la commune, une coopération étroite et constante entre l'exploitant et la commune est nécessaire.

L'exploitant et la commune se rencontreront afin d'échanger sur les manifestations qui auront lieu tout au long de l'année. Par ailleurs, l'exploitant informera notamment la Commune des actions visant à promouvoir les activités de l'établissement. Toute animation organisée par l'exploitant devra être préalablement autorisée par la commune.

L'exploitant aura aussi l'obligation de transmettre à la collectivité un rapport présentant ses remarques et suggestions et une analyse de la qualité du service.

#### 8.4 Récapitulatif des pièces à fournir à la fin de chaque année d'exploitation :

- Bilan comptable et compte d'exploitation
- Relevé des cotisations sociales
- Rapport présentant remarques et suggestions et une analyse de la qualité du service.
- Assurance à jour.
- Bail d'entretien annuel et la liste des interventions (incendie, électricité, etc.)

### 9. RESILIATION

#### 9.1 Résiliation pour manquement aux obligations du cahier des charges

En cas d'inobservation de l'une des clauses du présent cahier des charges, notamment en cas de non-paiement de la redevance à son échéance, ou de non-respect de la qualité du service telle que définie à l'article 6, le bail pourra être résilié avec effet immédiat par lettre recommandée avec accusé de réception.

La résiliation devient exécutoire trente jours après la date de réception de la lettre recommandée et si la constatation du non-respect des obligations du présent cahier des charges est restée sans effet. L'exploitant n'aura droit à aucune indemnité et son dépôt de garantie sera acquis à la collectivité à titre de dommages-intérêts, sans préjudice du paiement à effectuer par lui de toutes sommes qu'il pourrait rester devoir à la collectivité.

#### 9.2 Résiliation pour manquement à l'obligation d'ouverture

La continuité du service public étant une condition fondamentale du présent bail, le délai de trente jours prévu à l'article qui précède sera ramené à cinq jours lorsqu'il s'agira d'un manquement à l'obligation d'ouverture.

La libération des lieux par l'exploitant devra intervenir au plus tard dans les cinq jours suivant la notification de la résiliation du bail, dans tous les cas de résiliations visés par le présent article

Le bail cessera de même immédiatement, si bon semble à la collectivité, en cas de décès, de condamnation de l'exploitant à une peine afflictive ou infamante, ou de faute de gestion commerciale ou financière caractérisée.

#### 9.3 Résiliation à la demande de l'exploitant

La résiliation du bail pourra intervenir à tout moment à la demande de l'exploitant, sans attendre le terme du bail, moyennant un préavis de quatre (4) mois minimum. Dans le cas où ce préavis ne serait pas respecté, la collectivité serait autorisée à poursuivre ou faire poursuivre en régie, l'exploitation de l'établissement aux frais de l'exploitant défaillant jusqu'au terme du préavis. Dans tous les cas, son dépôt de garantie resterait acquis à la collectivité à titre de dommages-intérêts en sus des quatre douzièmes (4/12) de la redevance annuelle dus pour la période de préavis obligatoire.



#### 9.4 Expulsion

Dans tous les cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, l'expulsion pourra être prononcée, le cas échéant, par simple ordonnance de référé.

#### 10. PROHIBITION DE TOUT DROIT DE REPRISE

Il est expressément stipulé que l'exploitant sortant ne pourra en aucun cas, demander à son successeur une indemnité pour cession de son bail.