



**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION ET D'EXPLOITATION
DES ESPACES AMENAGES « CUISINE ET RESTAURATION » DE LA MAISON DE LA
JEUNESSE DES SAVANES**

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication, modifiée par l'article 68 de la loi du 9 juillet 2004,

Vu la création de la communauté de communes des savanes par arrêté n°2154/SG/2D/1B/2010 du 23/11/2010 ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes Des Savanes révisés en date du 25/03/2019 ;

CONSIDÉRANT, la délibération n°53_cc_2020_CCDS, en date du 04/11/2020 portant élection du président de la Communauté de Communes des Savanes,

CONSIDÉRANT, la délibération n°62-CC/2020/CCDS en date du 24/11/2020 portant délégation de pouvoir du conseil communautaire au bureau,

CONSIDÉRANT, la délibération n°63-CC/2020/CCDS en date du 24/11/2020 portant délégation de pouvoir du conseil communautaire au Président,

CONSIDÉRANT, la délibération n°90-CC-2025 en date du 16 septembre 2025 portant la mise en exploitation de l'espace « Cuisine-restauration » de la Maison de la Jeunesse des Savanes

Entre les soussignés :

La Communauté de Commune Des Savanes (CCDS) représentée par son Président en exercice **Monsieur François RINGUET**, Président de l'établissement public de coopération intercommunal agissant ès-qualités,

D'une part, ci-après dénommée « LE CONCÉDANT »

ET :

L'ASSOCIATION DEPARTEMENTALE DES AMIS ET PARENTS D'ENFANTS INADAPTES (A.D.A.P.E.I)

Représenté par sa Présidente Madame Françoise MIRANDE

N° SIRET : 383 192 374 000 00

Adresse du siège social : Pôle d'activité social – Batiment A2, Cité GRANT – Chemin SADECKI,
BP 727 97336 Cayenne cedex

Téléphone : 0594382740

Courriel : contact@adapei973.org

D'autre part, ci-après nommée « L'OCCUPANT »

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Reconnue d'utilité publique, L'A.D.A.P.E. I est créée pour la défense matérielle et morale, en vue de favoriser le plein épanouissement des intérêts généraux des handicapés : enfants, adultes, orphelins ainsi que leurs familles, en vue de favoriser leur plein épanouissement et leur insertion économique.

Fort de cette mission, La Communauté des Communes des Savanes souhaite contribuer à intensifier l'insertion des personnes fragilisées, notamment en situation de handicap ; de favoriser les rencontres ; d'apporter aux citoyens un service de proximité et de créer une dynamique économique et sociale dans le territoire.

Préalablement à la convention, le CONCEDANT expose ce qui suit :

Au sein de la Direction des Services aux Usagers, La Maison de la Jeunesse des Savanes a pour objectif de mettre en œuvre une politique jeunesse en lien avec ses missions d'insertion en mobilisant les thématiques du sport, de la culture et de l'éducation, notamment en faveur des publics les plus fragiles.

Les locaux ci-après nommés « espaces cuisine et restauration » objet de la présente convention, sont inclus dans l'établissement nommé « Maison de la Jeunesse des Savanes » installé au 1 rue Palulu, 97310 Kourou.

ARTICLE 1- OBJET DE LA CONVENTION

La Communauté des Communes des Savanes donne à l'A.D.A.P.E.I un droit d'occupation dans les termes et conditions de la présente convention. Ce droit d'occupation à titre onéreux porte sur l'ensemble des espaces inclus dans l'immeuble faisant partie intégrante de l'espace « cuisine - restauration » dont les vestiaires et terrasses selon les créneaux réguliers et ponctuels dans le cadre des activités de restauration et activités annexes en lien avec ces dernières.

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation du domaine public. En conséquence, l'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation et à quelque autre droit.

ARTICLE 2- LOCAUX ET EQUIPEMENTS MIS A DISPOSITION

2-1 Description des locaux et équipements

Un espace cuisine et restauration qui se compose comme suit :

- Cuisine d'une surface de 22,4m² avec les équipements nécessaires à l'exploitation (électroménager, chambres froides, four ...). L'accès à cette partie est interdit au public
- Des espaces de stockage, vestiaires, sanitaires de services d'une surface de 15,85m²

- Une salle de service comprenant deux espaces : l'un de 59,4 m², l'autre de 32,4 m², un bar et un office d'une surface de 20,37m² et de deux réserves l'une d'une surface de 13,86 m² l'autre de 4,31m²
- Une terrasse extérieure d'environ 90m²

Durant les heures d'ouverture, les tables et les choses ne devront pas gêner la visibilité de la fresque du bâtiment adjacent à la structure.

L'OCCUPANT précisera dans son projet la liste des équipements, en complément de ceux existants, nécessaires à la réalisation de son activité. Elle fera l'objet d'une analyse par la CCDS qui, sur justification, pourra compléter les équipements prévus initialement

2-2 Etat des lieux d'entrée et de sortie

Un état des lieux contradictoire sera dressé le jour de remise des clés et annexé à la présente convention, il en sera de même à l'expiration de la convention.

L'OCCUPANT prendra les espaces dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance, l'occupant déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités à sa convenance.

Un état des lieux contradictoire ainsi qu'un inventaire du matériel en présence du Concédant ou de son Mandataire seront dressés et annexés aux présentes au jour de l'entrée en jouissance et à la restitution de l'espace en fin de location.

La procédure d'état des lieux de sortie s'engagera sur présentation du relevé de compte attestant du solde de tout compte

2-3 Fluides

La CCDS s'engage, sous 6 mois, à étudier la pose de sous-compteurs (électricité/eau) dédiés aux zones cuisine/stockage froid. Le montant du loyer sera révisé en conséquence. À défaut, un mécanisme d'ajustement annuel transparent (indice, ratios heures d'ouverture / volumes de couverts) sera appliqué d'un commun accord.

2-4. Entretien des locaux et du matériel

Le CONCEDANT n'aura en charge que les grosses réparations relatives aux structures mises à disposition de l'OCCUPANT et à l'exclusion expresse de celles consécutives à un manquement de l'OCCUPANT à ses obligations d'entretien.

L'OCCUPANT aura la charge de l'entretien et des réparations dites locatives lui incombant, notamment du fait des dégradations dues à l'usure normale, de son fait ou inhérent à l'exploitation.

L'OCCUPANT sera tenu de remplacer à ses frais tous les objets qui viendraient à être volés, détruits ou dégradés, même vétustes et ne pourra prétendre à aucun droit, ni réduction de loyer pour les réparations lui incombant.

L'OCCUPANT est tenu de maintenir en parfait état d'entretien et de propreté les locaux et les installations confiées.

Concernant l'entretien de la terrasse, le locataire devra respecter les prescriptions techniques du fabricant pour le nettoyage et l'entretien des lames de terrasses et l'ensemble des structures en bois (voir annexe « Fiche entretien »).

L'OCCUPANT s'engage à assurer l'entretien et la maintenance de l'ensemble du matériel et équipement mis à sa disposition dans l'espace, y compris les équipements « froid ». A cet effet, un document reprenant les modalités de maintenance sera annexé à la présente.

Toute dégradation hors usure ou à défaut d'entretien et de maintenance devra faire l'objet d'une remise en état aux frais de l'Occupant.

L'OCCUPANT s'engage à maintenir les locaux en bon état d'entretien et à assurer toutes les réparations qui s'avèreront nécessaires.

L'OCCUPANT devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstruction, et travaux qui pourront être exécutés dans ou à l'extérieur de l'équipement.

ARTICLE 3 – USAGES / DESCRIPTIONS DES ACTIVITES

L'OCCUPANT devra occuper les lieux par lui-même.

Les locaux devront être et demeurés affectés à usage professionnel et être utilisés par l'Occupant pour l'activité spécifiée, à l'exclusion de toute autre activité.

Les locaux ainsi que la terrasse aménagés de tables et de chaises, d'œuvres d'art dont la liste non exhaustive sera annexée, objets de la présente autorisation d'occupation, sont mis à la disposition de l'A.D.A.P.E.I pour être exclusivement et uniquement affectés à l'usage de restauration en lien avec des activités permettant de créer une dynamique économique sociale et culturelle dans le quartier ; dans le respect notamment des missions de la structure en lien avec sa volonté d'en faire un lieu d'échange, de dialogue et de partage donnant une large place aux activités économiques aux fins d'insertion, artistiques et culturelles qui mobilisent les forces vives associatives de notre territoire.

Aucune autre utilisation que celle définie ci-dessus ne sera autorisée sous peine de révocation immédiate, de plein droit et sans formalité. L'Association A.D.A.P.E.I sera seule responsable vis-à-vis de la collectivité de la stricte application de cette clause.

En cas de manifestation ponctuelle, hors du cas préalablement défini, l'Association devra informer la CCDS

L'A.D.A.P.E.I assure prendre les locaux en l'état

ARTICLE 4 – CONDITIONS D'EXPLOITATION

4-1. Règlementation

L'Occupant produit les justificatifs d'autorisation et de tarification médico-sociale (ARS) et, le cas échéant, son numéro SIRET d'établissement de l'organisme gestionnaire. Il devra être titulaire du permis d'exploitation ou s'engager à suivre la formation sur la vente de boissons sous licence III minimum (loi du 31 mars 2006).

Concernant les prestations d'animation, l'exploitant devra être en règle avec la législation en vigueur s'il souhaite organiser des animations sonores amplifiées dont le nombre serait supérieur à 6 par saison : licence d'entrepreneur de spectacles, étude d'impact sonore, mise en place compresseur de son le cas échéant.

4-2. Période et horaires d'exploitation

Dates d'ouverture et horaires d'exploitation : la période d'ouverture est établie sur l'ensemble de l'année civile. Cette période pourra être ajustable en accord avec le CONCEDANT.

Les horaires d'ouverture seront proposés par l'OCCUPANT et devront être conformes à la réglementation applicable. Ses horaires devront être communiqués à la CCDS.

4-3. Hygiène et sécurité

La structure mise à disposition de l'exploitant répond aux normes exigées y compris les normes de sécurité. L'exploitant sera tenu de l'exploiter en respectant ces dispositions et d'informer la CCDS pendant toute la durée du contrat de location de toutes dégradations, notamment celles susceptibles d'interférer sur les normes de sécurité en vigueur.

Toute modification apportée sur l'installation électrique et adduction d'eau potable sera de l'entière responsabilité du locataire.

L'Occupant met et maintient en œuvre un Plan de Maîtrise Sanitaire (PMS) conforme aux règlements (CE) n° 178/2002 et 852/2004 (méthode HACCP, traçabilité, autocontrôles, registre des températures, plan de nettoyage-désinfection, lutte nuisibles). Au moins une personne de l'équipe justifie d'une formation réglementaire "hygiène alimentaire" adaptée à la restauration commerciale, attestation produite au Concédant avant l'ouverture.

L'exploitant stockera ses déchets dans les bacs mis à sa disposition et prévus à cet effet et veillera à la réalisation du tri sélectif grâce aux points d'apports volontaire présents sur le site ou à proximité.

Il devra en outre procéder à la fermeture de l'établissement, au ramassage du mobilier urbain mis à disposition sur la terrasse afin d'éviter tout risque d'accident, de vol ou de dégradation.

Le prestataire est réputé avoir pris connaissance des contraintes d'exploitation liées à ce type d'établissement et s'oblige, ainsi que son personnel, à respecter l'ensemble des consignes particulières telles que :

- aménagement des circuits d'évacuation et exercices associés,
- matériel, énergies (gaz) et produits prescrits dont la liste doit être fournie périodiquement à l'administration,
- respect des potentiels calorifiques (aménagements, décorations),
- formation du personnel aux consignes de sécurité,
- respect des équipements de sécurité.

4-4. Personnel

Dans tous ses documents, contrats fournisseurs et contrats de travail, correspondances, factures et papier à en-tête, l'exploitant s'engagera à ne pas provoquer ni entretenir de confusions vis-à-vis des tiers (salariés notamment) entre l'identité de la CCDS et lui-même.

L'exploitant assumera seul la responsabilité de son activité commerciale et des rapports de droit qu'il pourrait établir avec son personnel et les tiers.

L'exploitant sera libre de sa gestion et sera seul responsable des conséquences liées à la rupture ou à la fin des contrats de travail qu'il devra gérer et négocier compte tenu de la durée du présent contrat et de ses éventuelles autres activités en d'autres établissements.

4-5. Signalisations et enseignes

Les signalisations et enseignes de l'exploitant devront être composées et installées sur les supports mis à disposition, d'un commun accord entre l'exploitant et la CCDS.

La décoration de la structure est à la charge de l'exploitant et devra faire l'objet d'une validation préalable de la CCDS avant sa réalisation. Elle ne devra pas dénaturer l'esthétique et l'esprit de la structure. Il est admis que la signalétique de l'ESAT pourra mentionner la dimension inclusive du dispositif.

4-6. Autorisations administratives

L'exploitant devra faire son affaire personnelle, sous son entière responsabilité, de toutes les autorisations administratives nécessaires pour débiter son exploitation pour la création du fonds de commerce.

ARTICLE 5 -TRANSFORMATION ET MODIFICATION DES ÉQUIPEMENTS

L'OCCUPANT pourra transformer ou modifier l'agencement ou l'organisation des espaces mis à disposition après accord de la CCDS. Dans ce cas, les travaux devront être réalisés par des entreprises qualifiées dans le respect des règles de sécurité et en garantissant les installations techniques (climatisation, électricité, ...) à la fin de la convention les aménagements ou transformations autorisés seront la propriété de la CCDS.

ARTICLE 6 – DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée de 2 (deux) années, intégrant une période « d'observation » mutuelle d'une durée de six mois. Elle prend effet à la date de sa signature par les deux parties.

Elle pourra être reconduite par décision expresse du concédant. L'une ou l'autre partie pourra mettre fin à tout moment à la convention, par lettre recommandée avec accusé réception, en respectant un préavis d'un mois.

ARTICLE 7 – REDEVANCE

L'OCCUPANT dans le cadre de la mise à disposition des espaces « cuisine et restauration » et annexes s'acquittera de la somme de 1500 euros (mille cinq cents euros) par mois charges comprises payable avant le 10 de chaque mois.

Le versement du loyer sera effectué sur le compte suivant :

Titulaire du compte : Trésor Public

Domiciliation : BANQUE DE FRANCE

B.I.C. : BDFEFRPPCCT

I.B.A.N. : FR92 3000 1000 642C 5300 0000 063

Une clause d'ajustement annuelle des charges "fluides" sera mise en œuvre tant que des sous-compteurs ne sont pas posés, selon un indice et une méthode validée par les parties.

Article 8 : ASSURANCES ET RESPONSABILITES

L'OCCUPANT s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de vol, de vandalisme, de bris de glace et de dégâts des eaux et contre tout risque locatif et les recours des voisins et des tiers résultant de son activité ou de sa qualité auprès d'une compagnie d'assurance notoirement connue.

Cette garantie devra s'étendre à sa responsabilité civile tant pour les dégâts pouvant être causés aux biens propriété de la CCDS, que pour des accidents pouvant provenir de l'exploitation de ladite gestion.

L'exploitant devra fournir également une copie de l'assurance prise dès la signature du contrat et du paiement annuel de ses primes d'assurance sous peine de résiliation du contrat.

L'OCCUPANT devra souscrire une assurance garantissant le propriétaire de l'équipement pour les risques liés à l'exercice de la restauration, objet de la convention, se déroulant sur les équipements visés par la présente.

L'OCCUPANT, dès son occupation, devra fournir une police d'assurance couvrant tous les dommages pouvant résulter de l'occupation et des activités exercées dans l'établissement au cours de l'utilisation des locaux et matériels mis à sa disposition.

Le contrat d'assurance sera joint en annexe.

Aucune responsabilité ne pourra incomber au Concédant dans le cas de non-respect des règles de sécurité ou de manquement à ces dernières.

L'OCCUPANT sera responsable des accidents et dommages causés par son personnel ou par toutes les personnes entrées dans les locaux avec son accord.

Le CONCEDANT est dégagé de toute responsabilité pour toute disparition ou détérioration du matériel entreposé dans les locaux mis à disposition

ARTICLE 9 – REVISION DE LA TARIFICATION

La révision de la présente tarification sera effectuée au moment du renouvellement du contrat.

ARTICLE 10 -OBLIGATIONS GÉNÉRALES DE L'ASSOCIATION

La présente convention est consentie aux charges et conditions générales que l'occupant accepte précisément à savoir :

- Faire son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations de tiers concernant son activité,
- Se conformer aux lois et règlements en vigueur en matière de restauration et d'accueil du public.
- Le jour de la signature de la convention, les clefs des locaux seront remises à l'association qui en sera responsable. L'association ne devra ni prêter ses clés ni les dupliquer. Au terme de la présente convention, l'association restituera les clés des locaux à la CCDS.

L'OCCUPANT ne devra troubler en aucune façon le voisinage et se conformer au règlement intérieur de la MJS dont un exemplaire paraphé sera annexé à la présente.

En cas de nécessité, et après avoir informé l'Occupant, l'équipement devra rester accessible aux représentants de la CCDS ou toute autre personne missionnée par elle.

Dans le cadre de la présente convention, et de l'occupation partielle des locaux, la CCDS se réserve le droit d'utiliser les espaces de restauration - à l'exception de la cuisine- pour tout événement d'intérêt général. A cet effet et afin de minimiser les désagréments, la CCDS s'engage à informer l'association dans les meilleurs délais.

ARTICLE 11 – CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION ET INCESSIBILITE

A titre de condition déterminante sans laquelle les parties aux présentes n'auraient pas contracté, l'Association s'interdit pendant toute la durée de la présente convention, de la céder ou de la transférer à toute personne physique ou morale, totalement ou partiellement.

ARTICLE 12 – MODIFICATIONS-TOLERANCES

Toute modification de la présente convention ne pourra résulter que d'un document écrit revêtu de la signature tant du CONCEDANT que de l'OCCUPANT. Aucune modification ne pourra être déduite soit de la passivité, soit de la tolérance de la collectivité, qu'elle qu'en soit la fréquence et la durée ; la CCDS reste toujours libre d'exiger la stricte application des clauses de la présente convention qui n'auraient pas fait l'objet de modifications dans les conditions sus-indiquées.

ARTICLE 13 – RESILIATION

Hors le cas de l'arrivée du terme normal de la convention prévue à l'article 6 ci-avant, chacune des parties pourra solliciter la résiliation de ladite convention avant expiration de la période en cours, en adressant à l'autre contractant, un courrier recommandé avec accusé de réception un (1) mois avant le terme choisi. L'autre partie devra en accuser réception et libérer les lieux à échéance des délais prescrits.

13-1 Résiliation par la CCDS

En cas de résiliation pour motif d'intérêt général (hors faute de l'Occupant), la CCDS indemnifiera, sur justificatifs, les investissements autorisés non amortis et les frais directement liés à la cessation anticipée, selon les principes du droit des contrats administratifs.

La dénonciation de la convention par anticipation par la CCDS interviendra sans préavis pour des impératifs d'utilisation de l'espace pour des nécessités publiques ou des aménagements publics dont la réalisation ferait apparaître des contraintes de temps en matière de sécurité ou hygiène publique notamment.

13-2 Résiliation pour faute de l'Occupant

La présente convention pourra être résiliée en cas de manquement par l'Association aux obligations mises à sa charge relatives au maintien de l'affectation du local.

Dans ce cas, et après mise en demeure notifiée au signifiée par la collectivité restée sans effet pendant 15 (quinze) jours de rétablir l'affectation du local, la convention sera révoquée de plein droit si la

mise en demeure prévoit que la collectivité entend utiliser à son profit le bénéfice de cette clause. Au cas où les dispositions du précédent paragraphe viendraient à s'appliquer et que l'entreprise ne libère pas le local, la collectivité pourra l'y contraindre en requérant du président du tribunal compétent la délivrance d'une ordonnance de référé. Toute offre de rétablissement de l'affectation des espaces faite par l'entreprise postérieurement à l'expiration du délai de 8 jours prévu ci-dessus demeurerait alors sans effet. Les frais engendrés par l'accomplissement des formalités ci-dessus prévues seront mis à la charge de l'entreprise.

En cas d'inexécution ou manquement de l'OCCUPANT à l'une quelconque de ses obligations prévues par la présente convention, celle-ci sera résiliée par la CCDS par lettre recommandée avec accusé de réception quinze jours après une mise en demeure adressée dans les mêmes formes et restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

Dans l'hypothèse où des sommes resteraient dues à la CCDS, ce dernier se réserve le droit d'en poursuivre le recouvrement.

Le concessionnaire ne pourra prétendre à aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature du fait de la résiliation de la convention, quel qu'en soit le motif.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu la présente convention sont du ressort des tribunaux compétents.

ARTICLE 14 - REGLEMENT DES LITIGES

Toutes difficultés, à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui n'aurait pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises au Tribunal administratif de Guyane.

Fait à Kourou, le 2026

L'OCCUPANT

LE CONCEDANT

La Présidente

Le Président

Françoise MIRANDE

François RINGUET