AVENANT N° 1 À LA CONVENTION ADMINISTRATIVE D'EXPLOITATION DU COMMERCE MULTISERVICES « LOU PATIO » BISTROT – LICENCE IV – ÉPICERIE DE LA COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DE-LA-BRASQUE

Entre les soussignés :

La commune de Saint-Martin-de-la-Brasque, représentée par son maire en exercice, Monsieur VARAIRE Patrice, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil municipal n° 2026-016 en date du 30 mars 2026,

Ci-après dénommée « la Commune »,

D'une part,

Madame DEVILLERS CASTALLAN Adeline, entrepreneur individuel, titulaire initiale de la convention administrative d'exploitation conclue avec la Commune le 10 mars 2026, identifiée sous le numéro SIRET 930 581 681 00010,

Ci-après dénommée « la Titulaire sortante »,

Et

La société CHARADE, société par actions simplifiée au capital de mille euros (1 000 €), immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Avignon sous le numéro SIREN [à compléter], dont le siège social est situé 2 rue du Lavoir, 84760 Saint-Martin-de-la-Brasque, représentée par sa présidente, Madame DEVILLERS CASTALLAN Adeline, dûment habilitée à cet effet,

Ci-après dénommée « la Société » ou « l'Exploitant »,

D'autre part,

La Commune, la Titulaire sortante et la Société étant ci-après dénommées ensemble « les Parties ».

PRÉAMBULE

La Commune et Madame DEVILLERS CASTALLAN Adeline ont conclu, le 10 mars 2026, une convention administrative d'exploitation portant sur le commerce multiservices communal dénommé « Lou Patio », comprenant un bistrot avec licence IV, une épicerie et les activités annexes autorisées par la Commune.

Madame DEVILLERS CASTALLAN Adeline et Madame Charlotte DEVILLERS CASTALLAN ont créé la société CHARADE, sous la forme d'une société par actions simplifiée, afin d'assurer l'exploitation du commerce.

Les Parties souhaitent organiser la substitution de la Société à la Titulaire sortante, préciser les conditions de prise d'exploitation et modifier certaines dispositions de la convention initiale relatives aux locaux, aux travaux, à l'entretien, à la sécurité, à la durée, aux conditions financières et au suivi de l'exploitation.

La présente substitution est subordonnée à la vérification de sa conformité aux règles applicables à la convention initiale et, le cas échéant, à l'accomplissement des formalités et procédures préalables requises.

Il est convenu ce qui suit.

ARTICLE 1 – SUBSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ CHARADE À LA TITULAIRE INITIALE

1.1. Acceptation de la substitution

Sous réserve de la régularité juridique de l'opération et de l'accomplissement des formalités requises, la Commune accepte expressément que la société CHARADE se substitue à Madame DEVILLERS CASTALLAN Adeline en qualité de titulaire de la convention administrative d'exploitation conclue le 10 mars 2026.

Cette substitution prendra effet le 9 novembre 2026, ci-après dénommée « la Date de substitution ».

À compter de cette date, la Société assumera les droits et obligations contractuels attachés à la qualité d'exploitant, conformément à la convention initiale telle que modifiée par le présent avenant.

La substitution n'emporte ni novation générale de la convention initiale ni modification de sa durée, sauf stipulation expresse contraire du présent avenant.

1.2. Obligations antérieures à la substitution

Les obligations et responsabilités nées avant la Date de substitution demeurent à la charge de la personne qui en était juridiquement responsable, sauf accord exprès des Parties ou disposition légale contraire.

La substitution ne vaut pas, à elle seule, reprise par la Société des dettes personnelles de la Titulaire sortante.

1.3. Exploitation effective et remise des locaux

La prise d'exploitation effective interviendra après achèvement des travaux, réception du bâtiment par la Commune et mise à disposition effective des locaux.

La date prévisionnelle de démarrage est fixée au 9 novembre 2026, sous réserve de l'achèvement des travaux, de la disponibilité effective des locaux et de la réalisation des formalités administratives et réglementaires nécessaires à l'ouverture.

La date effective de remise des clés sera constatée par un procès-verbal contradictoire signé par les Parties ou leurs représentants habilités. Ce procès-verbal comportera notamment un état des lieux, un inventaire du matériel mis à disposition et, dans la mesure du possible, le relevé des compteurs.

Aucune redevance d'exploitation ne sera due au titre d'une période antérieure à la mise à disposition effective des locaux, sous réserve des stipulations particulières de la convention

initiale qui demeurent applicables et des dispositions financières modifiées par le présent avenant.

La Société ne pourra commencer les activités soumises à autorisation qu'après accomplissement des formalités nécessaires à leur exercice.

1.4. Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie prévu à l'article VI.5 de la convention initiale n'ayant pas encore été versé à la date de signature du présent avenant, il sera acquitté par la Société lors de la remise effective des clés, par chèque de banque, préalablement au commencement de l'exploitation, conformément au nouvel article VI.5 ci-après.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 – CHAPITRE III DE LA CONVENTION INITIALE : AMÉLIORATIONS

L'article III.6 de la convention initiale est remplacé par les dispositions suivantes :

6 – Améliorations et installations

Tous travaux, améliorations, embellissements et installations réalisés par l'Exploitant dans les locaux, y compris avec l'autorisation préalable de la Commune, resteront, à l'expiration de la convention, la propriété de la Commune, sans indemnité, sous réserve des dispositions légales applicables et des accords écrits éventuellement conclus entre les Parties.

Par dérogation à ce qui précède, l'Exploitant pourra reprendre le mobilier mobile lui appartenant qu'il aura installé dans les locaux, à condition de ne pas porter atteinte au bâtiment ni aux équipements appartenant à la Commune et de remettre en état les lieux après enlèvement.

Les équipements appartenant à la Commune et mis à disposition de l'Exploitant demeurent la propriété de celle-ci. Ils ne pourront être cédés, déplacés ou enlevés sans son accord préalable et écrit. »

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 – CHAPITRE III DE LA CONVENTION INITIALE : TRAVAUX

L'article III.7 de la convention initiale est remplacé par les dispositions suivantes :

7 – Travaux et réparations réalisés à l'initiative de la Commune

Si la Commune envisage, pendant la durée de la convention, des travaux ou réparations qu'elle estime nécessaires au bon fonctionnement, à la conservation ou à la sécurité des lieux, l'Exploitant devra permettre leur réalisation dans les conditions compatibles avec la sécurité des personnes et la continuité de l'exploitation, lorsque celle-ci demeure possible.

Lorsque la durée des travaux n'excède pas trente (30) jours calendaires consécutifs, l'Exploitant ne pourra prétendre, du seul fait de leur réalisation, à une indemnité ni à une interruption ou diminution de la redevance, sous réserve des dispositions légales applicables et des stipulations expresses de la convention.

Au-delà de trente (30) jours calendaires consécutifs, les Parties examineront les conséquences des travaux sur les conditions d'exploitation, en tenant compte notamment de leur durée, de

leur importance, de la possibilité de poursuivre tout ou partie de l'activité, des pertes d'exploitation éventuelles et des indemnisations perçues ou susceptibles d'être perçues au titre des assurances.

Toute diminution de la redevance ou toute indemnisation éventuelle devra faire l'objet d'un accord écrit entre les Parties ou résulter d'une décision prise conformément aux règles applicables.

En cas de fermeture totale ou de danger pour les personnes, la Commune pourra prendre les mesures nécessaires à la sécurité et à la conservation du bâtiment, dans le respect de ses compétences et des procédures applicables. »

ARTICLE 4 – REMPLACEMENT DE L'ARTICLE 9 – CHAPITRE III DE LA CONVENTION INITIALE : PROPRETÉ, SÉCURITÉ ET ENTRETIEN

L'article III.9 de la convention initiale est remplacé intégralement par les dispositions suivantes :

9 – Propreté, sécurité et entretien

9.1. Entretien courant des locaux

L'Exploitant assure, à ses frais, le maintien en état de propreté des locaux intérieurs et des abords immédiats dont il a l'usage, compte tenu de leur destination et des exigences sanitaires applicables.

Il veille notamment à la propreté des tables, chaises, sanitaires, cuisines, équipements et surfaces de travail.

Les animaux sont interdits à l'intérieur de l'établissement, sous réserve des exceptions prévues par la réglementation applicable.

L'Exploitant procède à l'évacuation des déchets et emballages conformément aux règles sanitaires et environnementales en vigueur, notamment aux règles de tri sélectif et aux modalités du service public de collecte. Les réceptacles temporaires de stockage des déchets et les sachets jetables nécessaires à son activité sont à sa charge.

9.2. Entretien du matériel et réparations

L'Exploitant assure, à ses frais, l'entretien courant du mobilier, du matériel et des équipements appartenant à la Commune et mis à sa disposition pour l'exploitation du commerce.

Il prend en charge les réparations rendues nécessaires par l'utilisation normale des équipements lorsque celles-ci relèvent de l'entretien courant, ainsi que les réparations consécutives à un défaut d'entretien, à une utilisation anormale ou à des dégradations imputables à lui-même, à son personnel ou à sa clientèle.

Les réparations et remplacements rendus nécessaires par la vétusté, un défaut structurel, un vice de l'équipement ou une défaillance non imputable à l'Exploitant restent à la charge de la Commune, sous réserve des garanties applicables et de la répartition légale ou contractuelle des responsabilités.

Lorsque le remplacement d'un équipement communal est envisagé, les Parties se concertent préalablement sur sa nécessité, ses caractéristiques et les modalités de financement, sauf urgence liée à la sécurité des personnes ou des biens.

Aucune modification matérielle des locaux ni aucun remplacement d'équipement appartenant à la Commune ne pourra être réalisé sans son accord préalable et écrit, sauf mesure conservatoire urgente rendue indispensable par un danger immédiat, dont la Commune devra être informée sans délai.

9.3. Contrôles réglementaires et sécurité

L'Exploitant assure, à ses frais, l'entretien et les vérifications réglementaires des installations et équipements techniques relevant de son activité et mis à sa charge par la réglementation applicable ou par la présente convention.

Ces opérations concernent notamment, selon les équipements effectivement présents et les obligations applicables, les installations électriques, les moyens d'extinction d'incendie, les dispositifs d'alarme et les équipements techniques propres aux activités de restauration.

L'Exploitant conserve les rapports de vérification, les justificatifs d'entretien et les contrats conclus avec les prestataires compétents. Il en communique copie à la Commune après chaque intervention.

Il tient à jour les documents et registres de sécurité qui lui incombent en qualité d'exploitant de l'établissement recevant du public et les tient à la disposition de la Commune et des autorités compétentes.

La Commune conserve la responsabilité des travaux et interventions relevant de ses obligations en qualité de propriétaire, notamment ceux portant sur la structure du bâtiment et les réparations ou mises en conformité qui lui incombent légalement ou contractuellement.

La répartition des frais de contrôle, d'entretien, de réparation et de mise en conformité s'effectue conformément aux obligations respectives des Parties et aux stipulations de la convention.

L'Exploitant est responsable de l'agencement intérieur relevant de son activité. Il veille à maintenir les circulations intérieures, les issues de secours et les accès aux moyens de secours libres de tout encombrement.

L'effectif maximal admissible dans la partie du bâtiment exploitée par la Société sera celui résultant des autorisations et prescriptions de sécurité applicables à l'établissement. Il sera précisé dans les documents de sécurité et porté à la connaissance de l'Exploitant avant l'ouverture.

L'Exploitant s'engage à respecter et à faire respecter par son personnel les prescriptions d'hygiène, de sécurité incendie, d'accessibilité et de sécurité du public applicables aux activités exercées.

9.4. Espaces verts et abords

Par dérogation à la rédaction antérieure de l'article III.9, l'entretien courant des espaces verts situés dans le périmètre de la convention et l'évacuation des déchets verts en déchetterie sont assurés par la Commune et à ses frais.

L'Exploitant veille néanmoins à maintenir propres les abords immédiats du commerce dont il a l'usage et à ne pas encombrer les accès à l'établissement, notamment le passage destiné aux personnes à mobilité réduite.

9.5. Participation aux frais de vidéoprotection

Afin de contribuer à la protection des locaux accueillant le bistrot et l'épicerie exploités dans le cadre de la convention, un dispositif de vidéoprotection est installé sur le domaine public aux abords du commerce.

Les frais liés à la location et à l'exploitation de ce dispositif sont pris en charge par la Commune.

En contrepartie, l'Exploitant versera à la Commune une participation forfaitaire de cent cinquante euros (150 €) par mois.

Cette participation fera l'objet d'une ligne distincte sur l'avis des sommes à payer émis mensuellement par la Commune, séparément de la redevance due au titre de l'exploitation du commerce.

Elle sera due à compter de la date de mise en service du dispositif de vidéoprotection et jusqu'à la cessation de la convention, sous réserve de toute modification écrite convenue entre les Parties.

Le dispositif devra être installé et exploité dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la vidéoprotection.

9.6. Contrôle de l'état des locaux

La Commune pourra visiter les locaux afin de vérifier leur état d'entretien et le respect des obligations contractuelles, après en avoir informé l'Exploitant dans un délai raisonnable.

En cas d'urgence ou de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, une intervention immédiate pourra être organisée dans les limites des compétences de la Commune et des procédures applicables.

ARTICLE 5 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 – CHAPTITRE V DE LA CONVENTION INITIALE : DURÉE

L'article V.1 de la convention initiale est modifié comme suit :

1 – Durée :

La prise d'effet initialement prévue au 01/09/2026 est reportée à la date effective de remise des clés courant Novembre 2026.

La durée initiale de la convention est fixée à douze (12) mois à compter de la date de remise effective des clés du bâtiment destiné à accueillir le commerce multiservices « Lou Patio » à la société CHARADE.

Cette remise fera l'objet d'un procès-verbal ou de tout autre document écrit signé par les Parties, mentionnant sa date.

À l'issue de cette période initiale, les modalités de reconduction prévues par la convention initiale demeurent applicables, sous réserve des dispositions du présent avenant et des règles juridiques applicables.

La substitution de la société CHARADE à Madame DEVILLERS CASTALLAN Adeline n'emporte aucune novation de la convention, sous réserve des modifications expressément prévues par le présent avenant.

ARTICLE 6 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 – CHAPITRE V – DUREE DE LA CONVENTION

L'article 2 au Chapitre V de la convention initiale est modifié comme suit :

2 – Fin de la convention : la convention cesse de produire ses effets dans les conditions prévues ci-après :

1 A la date d'expiration de la convention,
2 En cas de résiliation de la convention,
3 En cas de déchéance du délégataire.

ARTICLE 7 – PRÉCISIONS RELATIVES AUX CAS DE DÉCHÉANCE PRÉVUS À L'ARTICLE 3 – CHAPITRE V DE LA CONVENTION INITIALE

Sans modifier les dispositions de l'article V.3 de la convention initiale, les Parties conviennent de préciser que les cas de déchéance prévus par cet article peuvent notamment comprendre, sous réserve de la gravité des faits et des circonstances de l'espèce :

- l'absence d'ouverture effective du commerce multiservices « Lou Patio » dans le délai maximal d'un (1) mois suivant la remise effective des clés, lorsque ce retard est imputable à l'Exploitant et qu'aucune prolongation n'a été accordée par écrit par la Commune ;
- l'interruption injustifiée de l'exploitation pendant plus de quinze (15) jours consécutifs ;
- l'abandon définitif de l'exploitation sans accord préalable de la Commune ;
- les manquements graves aux obligations d'hygiène, de salubrité ou de sécurité mettant en danger les personnes ou les biens ;
- l'exploitation sans les autorisations, licences ou habilitations indispensables à l'exercice des activités autorisées ;
- le défaut persistant de souscription ou de maintien des assurances obligatoires ;
- les dégradations volontaires graves des locaux, installations ou équipements appartenant à la Commune ;
- la cession ou le transfert non autorisé de la convention ou de l'exploitation, en méconnaissance des stipulations contractuelles et des règles applicables ;
- tout autre manquement d'une particulière gravité aux obligations essentielles de l'Exploitant.

La présente disposition a pour seul objet de préciser, à titre indicatif et non exhaustif, des exemples de situations susceptibles de relever de l'article V.3 de la convention initiale. Elle ne modifie ni les conditions de fond ni la procédure de déchéance prévues par cet article, notamment l'obligation de mise en demeure préalable et le délai de deux semaines laissé à l'Exploitant pour remédier au manquement.

La déchéance ne pourra être prononcée qu'après examen de la gravité du manquement, des circonstances de l'espèce et du respect des stipulations contractuelles et des règles juridiques applicables.

ARTICLE 8 – AJOUT D'UN ARTICLE 5 - RÉSILIATION DE LA CONVENTION AU CHAPITRE V

Il est ajouté au Chapitre V de la convention initiale des articles V.5.1., V.5.2, V.5.3 rédigés comme suit :

5 – Résiliation

V.5.1. Résiliation pour manquement de l'Exploitant

La Commune pourra résilier la convention pour manquement de l'Exploitant à ses obligations contractuelles ou réglementaires lorsque les faits constatés justifient une cessation anticipée de la relation contractuelle sans relever nécessairement de la déchéance prévue à l'article V.3.

Peuvent notamment justifier une telle résiliation :

- le défaut de paiement des redevances, charges ou autres sommes exigibles dues à la Commune ;
- le défaut de versement du dépôt de garantie dans les conditions prévues par la convention ;
- le défaut de transmission des documents de suivi et de contrôle exigés, malgré une mise en demeure ;
- le défaut d'entretien courant des locaux, du matériel ou des équipements relevant de la responsabilité de l'Exploitant ;
- le non-respect des obligations d'ouverture, des horaires ou des conditions de fonctionnement prévues par la convention ;
- la réalisation de travaux ou de modifications non autorisés ;
- tout autre manquement contractuel suffisamment sérieux pour justifier la résiliation.

Sauf urgence ou situation justifiant légalement une mesure immédiate, la résiliation sera précédée d'une mise en demeure adressée à l'Exploitant par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen permettant d'établir sa réception.

Cette mise en demeure précisera les manquements constatés, les mesures attendues pour y remédier et le délai de régularisation accordé, lequel sera adapté à la nature et à la gravité du manquement.

À défaut de régularisation dans le délai imparti, la Commune pourra prononcer la résiliation par une décision motivée, après avoir permis à l'Exploitant de présenter ses observations, conformément aux règles applicables.

Lorsque les faits constatés présentent une particulière gravité, la Commune pourra, dans les conditions prévues à l'article V.3, engager une procédure de déchéance.

V.5.2. Résiliation pour motif d'intérêt général

La Commune pourra mettre fin à la convention avant son terme pour un motif d'intérêt général, par décision motivée et dans le respect des règles applicables aux contrats administratifs.

Les conséquences financières de cette résiliation, notamment les éventuelles indemnisations dues à l'Exploitant, seront déterminées conformément au régime juridique applicable à la convention et à ses stipulations.

V.5.3. Coordination avec les autres dispositions

Les dispositions du présent article remplacent les stipulations antérieures relatives à la résiliation pour manquement, dans la mesure où elles portent sur le même objet.

La résiliation et la déchéance ne peuvent donner lieu à une double sanction pour les mêmes faits. Les sommes restant dues à la Commune et les éventuelles demandes indemnitaires demeurent régies par les dispositions contractuelles et légales applicables.

ARTICLE 9 – AJOUT D'UN ARTICLE 6 – CHAPITRE V : EXAMEN D'UNE CANDIDATURE À L'ÉCHÉANCE

Il est ajouté au Chapitre V de la convention initiale un article V.6 rédigé comme suit :

6 – Examen de la candidature de l'Exploitant à l'échéance de la convention

À l'approche du terme total de la convention, l'Exploitant pourra faire connaître à la Commune son souhait de poursuivre l'exploitation du commerce multiservices « Lou Patio ».

Sa candidature pourra être examinée dans le cadre de la procédure applicable à l'attribution d'une nouvelle convention, en tenant compte notamment de la qualité de l'exploitation réalisée, du respect des obligations contractuelles, de la continuité des services proposés à la population et de l'expérience acquise.

La présente stipulation ne confère à l'Exploitant aucun droit acquis au renouvellement de la convention ni aucune priorité d'attribution faisant obstacle aux règles de publicité, de sélection et d'impartialité applicables.

Toute nouvelle convention sera conclue après accomplissement des formalités requises et décision de l'autorité communale compétente.

ARTICLE 10 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 – CHAPITRE VI : REDEVANCE

L'article VI.1 de la convention initiale est remplacé par les dispositions suivantes.

1 – Redevance

La redevance due au titre de l'exploitation du commerce multiservices est fixée selon le barème ci-dessous.

Dates liées à la fin des travaux	Redevance annuelle	Redevance mensuelle
Année 1 : deux mois après l'ouverture	8 000,00 €	800,00 €
Année 2	12 000,00 €	1 000,00 €
Année 3 à 7	21 600,00 €	1 800,00 €

À titre d'encouragement au démarrage de l'activité, le premier titre de recettes sera émis deux mois après l'ouverture effective du bistrot-épicerie, selon les modalités suivantes :

- les deux premiers mois d'exploitation sont exonérés de redevance ;

La redevance sera ensuite appelée mensuellement par les services municipaux, à terme à échoir, selon les modalités prévues par la convention.

L'Exploitant devra régler les sommes dues auprès du service de gestion comptable compétent dans le délai d'un mois maximum après l'émission du titre de recettes.

Les redevances ne seront exigibles qu'à compter de la mise à disposition effective des locaux, sous réserve des modalités particulières expressément arrêtées ci-dessus.

La participation aux frais de vidéoprotection prévue à l'article III.9.5 demeure distincte de la redevance principale et sera due à compter de la date de mise en service du dispositif de vidéoprotection.

ARTICLE 11 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 – CHAPTITRE VI : EXPLOITATION PERSONNELLE ET CHANGEMENT DE TITULAIRE

L'article VI.3 de la convention initiale est remplacé par les dispositions suivantes :

3 – Exploitation et changement de titulaire

La Société CHARADE assure l'exploitation du commerce multiservices sous sa responsabilité, dans le respect de la convention et du cahier des charges.

La substitution de la Société à Madame DEVILLERS CASTALLAN Adeline est expressément autorisée par le présent avenant, sous réserve de sa régularité juridique et de l'accomplissement des formalités requises.

Tout changement ultérieur de titulaire, toute cession de la convention ou toute modification de la situation juridique de la Société susceptible d'affecter les conditions d'exploitation devra être porté à la connaissance de la Commune et faire l'objet des autorisations ou formalités exigées par la convention et la réglementation applicable.

La Société demeure responsable de la bonne exécution des obligations contractuelles qui lui incombent.

ARTICLE 12 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 – CHAPITRE VI : CONTRÔLE ET SUIVI DE L'EXPLOITATION

L'article VI.4 de la convention initiale est remplacé par les dispositions suivantes :

4 – Contrôle et suivi de l'exploitation

L'Exploitant s'engage à assurer un suivi régulier de son activité et à communiquer à la Commune les éléments nécessaires au contrôle et au suivi de l'exploitation du commerce multiservices.

Compte tenu de la date prévisionnelle de démarrage de l'exploitation en novembre 2026, le premier rapport annuel d'exploitation et le premier bilan annuel seront communiqués à la Commune au plus tard quatorze (14) mois après le début effectif de l'exploitation, sous réserve de la date réelle de démarrage.

Pour les exercices suivants, le rapport annuel d'exploitation et le bilan comptable de l'année écoulée seront communiqués à la Commune au plus tard le 30 avril de l'année suivante.

L'Exploitant communiquera également les données suivantes :

- le chiffre d'affaires annuel du bistrot ;
- le chiffre d'affaires annuel de l'épicerie ;
- le nombre de repas servis, détaillé par mois et par année, en distinguant les services du midi et du soir.

Ces données seront transmises au plus tard le 31 janvier de l'année suivante.

En cas de non-communication des documents demandés ou de communication incomplète, la Commune adressera à l'Exploitant une mise en demeure précisant les documents manquants et lui accordant un délai d'un mois à compter de sa réception pour régulariser sa situation.

À défaut de régularisation dans ce délai, une pénalité de vingt-cinq euros (25 €) par jour de retard pourra être appliquée, dans les conditions prévues par la convention et sous réserve du respect des règles applicables.

Confidentialité des documents comptables et financiers

Les rapports annuels d'exploitation, bilans comptables et données financières détaillées transmis à la Commune sont destinés aux besoins du contrôle et du suivi de l'exploitation.

La Commune s'engage à en limiter l'accès aux agents, services municipaux et personnes habilitées dont l'intervention est nécessaire à l'exercice de leurs missions, dans le respect des obligations légales et réglementaires applicables.

Les informations couvertes par le secret des affaires ne feront pas l'objet d'une diffusion publique volontaire, sous réserve des obligations légales de communication et des demandes auxquelles la Commune serait tenue de donner suite en application des dispositions en vigueur.

La présente clause ne fait pas obstacle à la communication de documents ou informations qui ne sont pas protégés par un secret légal, ni à leur transmission aux autorités administratives, juridictionnelles ou de contrôle légalement habilitées à en obtenir communication.

ARTICLE 13 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 – CHAPITRE VI : DÉPÔT DE GARANTIE

L'article VI.5 de la convention initiale est remplacé intégralement par les dispositions suivantes :

5 – Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de dix mille euros (10 000 €).

Le paiement s'effectuera par chèque de banque remis par la société CHARADE à la Commune, concomitamment à la remise effective des clés et à la mise à disposition des locaux, et ce, impérativement avant le début de l'exploitation.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, garantit la bonne exécution des obligations contractuelles de l'Exploitant et le paiement des sommes dont celui-ci pourrait être redevable envers la Commune

au titre de la convention, notamment les redevances, charges, frais de remise en état et sommes dues en réparation de dégradations imputables à l'Exploitant.

À défaut de versement du dépôt à la date prévue, la Commune adressera à l'Exploitant une mise en demeure de régulariser sa situation dans un délai de quinze (15) jours à compter de sa réception.

Dans ce délai, l'Exploitant pourra présenter ses observations lors d'un entretien. A l'expiration de ce délai ou de celui fixé suite à l'entretien, les fonds devront être déposés en mairie par chèque de banque.

À défaut de régularisation dans ce délai, la Commune engagera une procédure de résiliation pour manquement contractuel, conformément aux règles applicables.

Pendant toute la durée de la convention, l'Exploitant ne pourra imputer le dépôt de garantie sur les redevances, charges ou autres sommes exigibles.

À la cessation de la convention, quelle qu'en soit la cause, le dépôt sera restitué à l'Exploitant dans un délai maximal de trois (3) mois à compter de la restitution effective des locaux et du matériel mis à disposition, après établissement d'un décompte des sommes restant éventuellement dues à la Commune.

La Commune pourra déduire du dépôt les sommes certaines, justifiées et exigibles dont l'Exploitant reste redevable au titre de la convention, notamment les redevances impayées, les frais de remise en état résultant de dégradations imputables à l'Exploitant et les autres créances contractuelles établies.

Toute retenue sera justifiée par un décompte communiqué à l'Exploitant.

Si les sommes dues à la Commune excèdent le montant du dépôt de garantie, la Commune conservera la faculté d'en poursuivre le recouvrement par les voies de droit applicables.

Le solde éventuel sera restitué dans le délai précité, sous réserve des sommes dont le montant ne pourrait pas encore être définitivement établi à cette date, lesquelles feront l'objet d'une régularisation ultérieure sur justificatifs.

Le dépôt de garantie ne pourra être conservé automatiquement à titre de dommages-intérêts du seul fait d'une résiliation imputable à l'Exploitant. Toute retenue devra correspondre à une créance justifiée, conformément aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE 14 – AJOUT DE L'ARTICLE 9 – CHAPITRE VI : DELAI MAXIMAL D'OUVERTURE DU COMMERCE

Il est ajouté au Chapitre VI de la convention initiale un article VI.9 rédigé comme suit :

9. Délai maximal d'ouverture du commerce

L'exploitant s'engage à procéder à l'ouverture effective au public du bistrot-épicerie multiservices « Lou Patio » dans un délai maximal d'un (1) mois à compter de la date de remise effective des clés, constatée par le procès-verbal prévu à l'article 1.3 du présent avenant.

L'ouverture effective s'entend du commencement réel des activités commerciales autorisées dans les locaux, avec accueil du public, sous réserve de l'accomplissement préalable de l'ensemble des formalités et de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exercice des activités concernées.

Si un événement indépendant de la volonté de l'exploitant, notamment un retard imputable à des travaux relevant de la Commune ou une impossibilité administrative non imputable à l'exploitant, fait obstacle à l'ouverture dans ce délai, l'exploitant devra en informer la Commune par écrit, en précisant les circonstances rencontrées et en fournissant les justificatifs utiles. Toute prolongation du délai devra être préalablement autorisée par écrit par la Commune.

À défaut d'ouverture dans le délai imparti, et en l'absence de prolongation accordée par la Commune, celle-ci pourra mettre en demeure de procéder à l'ouverture dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette mise en demeure.

Si l'ouverture n'intervient toujours pas à l'expiration de ce délai, la Commune pourra engager la procédure de résiliation prévue à l'article V.5 de la convention, tel que modifié par le présent avenant, dans le respect des stipulations contractuelles et des règles applicables.

Le délai maximal d'ouverture prévu au présent article est distinct de la période d'exonération de redevance prévue à l'article 8 du présent avenant.

ARTICLE 15 – COORDINATION AVEC L'ARTICLE 6 – CHAPITRE VII : AGENCEMENT ET DÉCORATION INTÉRIEURE

L'article VII.6 de la convention initiale est complété et modifié comme suit :

6. Agencement et décoration intérieure

La Commune met à disposition de l'Exploitant les équipements et matériels communaux inventoriés en annexe 1 de la convention initiale.

L'Exploitant assure l'entretien courant de ces équipements et supporte les réparations rendues nécessaires par un défaut d'entretien, une utilisation anormale ou des dégradations qui lui sont imputables, conformément à l'article III.9 modifié par le présent avenant.

Les réparations et remplacements liés à la vétusté, à un défaut structurel ou à une défaillance non imputable à l'Exploitant sont pris en charge par la Commune, sous réserve des garanties et responsabilités applicables.

Les Parties se concertent sur les remplacements d'équipements appartenant à la Commune. Aucun équipement communal ne pourra être enlevé ou remplacé par l'Exploitant sans accord préalable et écrit de la Commune, sauf mesure conservatoire urgente rendue nécessaire par un danger immédiat.

Les autres dispositions de l'article VII.6 demeurent inchangées.

ARTICLE 16 – COORDINATION AVEC LES AUTRES DISPOSITIONS DE LA CONVENTION INITIALE

Les dispositions de la convention initiale relatives à la sous-traitance, aux assurances, à la licence IV, aux horaires d'ouverture, aux congés, à l'accessibilité et aux obligations

d’exploitation demeurent applicables, sous réserve des modifications expresses du présent avenant et de la réglementation en vigueur.

L’autorisation de substitution de l’exploitant ne le dispense pas d’accomplir les formalités nécessaires à l’exploitation du débit de boissons, de l’épicerie et des activités annexes.

Les dispositions relatives à la dissolution, au redressement judiciaire, à la liquidation ou aux difficultés de l’Exploitant s’appliquent dans le respect des règles légales propres à ces situations.

Les Parties reconnaissent que le présent avenant n’a pas pour objet de modifier la durée initiale de la convention ni de conférer à l’exploitant un droit automatique à son renouvellement.

ARTICLE 17 – DISPOSITIONS FINALES

Toutes les stipulations de la convention initiale du 10 mars 2026 qui ne sont pas expressément modifiées ou remplacées par le présent avenant demeurent inchangées et continuent de produire leurs effets.

En cas de contradiction entre une stipulation de la convention initiale et une stipulation du présent avenant portant sur le même objet, les dispositions du présent avenant prévalent dans la mesure de cette contradiction.

Le présent avenant prendra effet à compter du 9 novembre 2026, sous réserve de l’accomplissement des formalités préalables éventuellement requises.

Il sera annexé à la convention initiale et conservé avec celle-ci.

Fait à Saint-Martin-de-la-Brasque, le ……2026, en trois exemplaires originaux, un exemplaire étant remis à chacune des Parties.

POUR LA COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DE-LA-BRASQUE

Le Maire en exercice,
Monsieur VARAIRE Patrice
Signature :

POUR LA TITULAIRE SORTANTE

Madame DEVILLERS CASTALLAN Adeline
Signature :

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 084-218401131-20261111-2026111046V2-DE

POUR LA SOCIÉTÉ EXPLOITANTE

Société CHARADE – SAS
Siège social : 89 route de Sainte-Catherine, 84760 Saint-Martin-de-la-Brasque
SIREN :……
Représentée par sa présidente, Madame DEVILLERS CASTALLAN Adeline
Signature :

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 084-218401131-20261111-2026111046V2-DE