



**AMBASSADE
DE FRANCE
AU GABON
ET À SAO TOMÉ-
ET-PRINCIPE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ADP 01 - 2.3.001 Produit des recettes perçues au titre de la location d'immeubles diplomatiques et consulaires situés à l'étranger sur P 105

L'an deux mille vingt-cinq,

Le.....,

Vu l'avis favorable de la Commission interministérielle instituée par l'article D.1221-3 du code général de la propriété des personnes publiques en sa séance du

ENTRE

L'État français représenté par Monsieur Fabrice MAURIES,
Ambassadeur de France au Gabon
d'une part,

ET

Monsieur/Madame, (nom,
prénom, qualité)..... ci-après
dénommé le bénéficiaire, d'autre
part,

Il a été convenu ce qui suit :

EXPOSE

Il est préalablement rappelé que le bénéficiaire a demandé l'autorisation d'occuper un espace dédié à la restauration, au sein de l'Institut français du Gabon (IFG) situé Boulevard Triomphal à Libreville Gabon.

Ceci exposé, les parties sont convenues de ce qui suit :

CONVENTION

Article 1 - Nature de la prestation

Le bénéficiaire doit proposer un service de restauration et de cocktails de qualité répondant aux exigences réglementaires en termes d'hygiène et de santé alimentaire, respectant la réglementation gabonaise en matière de vente de boissons et correspondant à l'image de marque de l'Institut français du Gabon où se situe la cafétéria.

Le bénéficiaire doit proposer une carte diversifiée, de manière à attirer divers publics cibles, en particulier les étudiants, les cadres et responsables d'entreprise, les personnels des ministères et établissements publics gabonais comme étrangers, les représentants du monde artistique et la communauté expatriée. La carte ne peut être modifiée que d'un commun accord ; il en va de même pour la tarification pratiquée.

Les tarifs des cartes de consommation et de restauration sont publics et affichés en francs CFA. Par ailleurs, les agents de l'IFG bénéficieront d'une réduction de 20% sur les boissons (hors boissons alcoolisées) et les repas.

Le bénéficiaire doit assurer un service irréprochable (hygiène, ponctualité, amabilité et professionnalisme des serveurs, présence régulière du gérant, respect de la clientèle et des usagers de l'Institut français du Gabon).

L'IFG informera le bénéficiaire de toutes les manifestations culturelles organisées dans l'espace de la cafétéria et des modalités particulières qu'il souhaite voir appliquer. L'IFG pourra, dans ce cadre, être conduit à exiger la fermeture de la cafétéria ou, au contraire, son ouverture en fonction de la spécificité de certaines manifestations.

Article 2 - Description des lieux

L'État français autorise le bénéficiaire à occuper à titre provisoire, précaire et révocable un espace d'une centaine de m² dont la désignation suit :

- Un espace cuisine fermé de 22,8m² devant être aménagé pour permettre de confectionner des plats chauds ;
- Un espace bar avec accès direct sur la cuisine ;
- Une salle de restauration intérieure d'environ 80 m², climatisée toute l'année ;
- Une réserve fermée d'environ 5 m² ;
- Une grande terrasse extérieure de 210 m², qui reçoit en moyenne deux fois par mois un concert ou un évènement organisé par l'IFG.

Cet espace fait partie intégrante de l'Institut français du Gabon.

Cet immeuble est immatriculé au registre Chorus Re FX sous le n° 101131/182670 à la rubrique « ministère des affaires étrangères ».

Le bénéficiaire reconnaît expressément le caractère provisoire, précaire et révocable de l'occupation sollicitée et s'engage à libérer les lieux sans indemnité à la première requête de l'administration.

Article 3 – Durée

La présente convention d'occupation prend effet à compter du Elle est consentie à titre essentiellement précaire et de simple tolérance pour une durée de deux (2) ans et ne peut, en aucun cas, se poursuivre par tacite reconduction.

L'État français se réserve le droit de la suspendre ou de la révoquer à tout moment unilatéralement soit pour non-respect par le bénéficiaire de l'une de ses obligations, soit pour un motif d'intérêt général ou un cas de force majeure, en cas de vente de l'immeuble par l'État ou en cas de rupture des relations diplomatiques entre la France et le Gabon.

Le retrait de l'autorisation sera prononcé par simple notification adressée au domicile du bénéficiaire par lettre avec décharge. Le bénéficiaire devra prendre ses dispositions pour libérer les lieux dans le délai fixé par l'État français. En aucun cas et pour quelque cause que ce soit, elle ne pourra réclamer une indemnité.

Article 4 - Conditions d'occupation

En raison de son caractère de simple tolérance et de sa précarité, la présente autorisation d'occupation ne confère au bénéficiaire, qui le reconnaît expressément, aucun droit au maintien dans les lieux et aucun des droits ou avantages reconnus au locataire d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal ou à usage agricole. Elle revêt un caractère strictement personnel et ne pourra faire l'objet ni de cession, ni de sous-location ou de prêt sous quelque forme que ce soit.

Article 5 – Assurances

Pour sauvegarder les intérêts de l'État français, le bénéficiaire devra, dans les 10 jours de la signature des présentes, souscrire une police d'assurance garantissant tous les risques pouvant résulter de l'occupation, ainsi que le recours des voisins. Elle devra produire cette police d'assurance auprès du service des domaines et justifier du paiement régulier des primes et cotisations à toute réquisition.

Le bénéficiaire renonce à exercer son droit de recours éventuel contre l'État français et s'engage à prévenir la compagnie d'assurance de cette renonciation.

Par le seul fait de la présente convention, l'État français sera subrogé dans tous les droits de l'assuré en cas d'incendie et pourra notifier à la compagnie d'assurance, aux frais de l'assurée, les actes nécessaires pour faire produire ses effets à cette subrogation.

Article 6 - État des locaux

Le bénéficiaire ne pourra en aucun cas modifier l'état des lieux sans l'accord préalable et formel de l'Institut français du Gabon.

Il s'engage à laisser la direction de l'IFG visiter l'espace en vue d'en constater l'état et de vérifier que sa destination est bien respectée.

Le bénéficiaire ne pourra réaliser de décoration spécifique sans en solliciter l'autorisation préalable à la direction de l'IFG.

Article 7 - Conditions particulières

Le bénéficiaire devra en outre respecter les conditions particulières suivantes :

7.1 – Équipements/décoration

Le bénéficiaire aménagera les locaux pour optimiser son activité mais devra en informer préalablement l'Institut français du Gabon, en particulier pour du matériel pouvant occasionner une nuisance sonore ou olfactive pour les usagers de l'IFG non consommateurs de la cafétéria. Il veillera à l'adéquation du matériel, notamment électrique, avec la charge que peut supporter l'IFG. Il adapte et prend en charge les connexions supplémentaires.

Des modifications peuvent être apportées à la décoration après présentation du projet à la direction de l'IFG et en veillant strictement à ce qu'elle soit en adéquation avec l'esprit de l'IF Café et de l'IFG.

7.2 – Entretien, hygiène, sécurité

Le bénéficiaire est tenu de maintenir en bon état l'ensemble de son matériel et de ses équipements qui peuvent faire l'objet d'inspection par la direction de l'IFG.

Il prendra en charge l'entretien des locaux qui lui sont affectés pour l'exploitation de la cafétéria dont les abords doivent être impérativement et constamment propres et rangés, afin de présenter au public du l'IFG un cadre agréable (poubelles, caisses, cartons d'emballage, etc., devront être tenus hors de vue de la clientèle).

Le bénéficiaire devra veiller à respecter les normes d'hygiène (NGA 511), notamment :

- Surveiller les températures de conservation des aliments ;
- Vérifier les bonnes pratiques en matière d'hygiène du personnel (tenue, hygiène corporelle) ;
- S'assurer de la propreté des surfaces comme des ustensiles ;
- Ne pas stocker à même le sol les denrées alimentaires.

Le bénéficiaire s'engage à assurer l'entretien courant, le ramassage des poubelles et les petites réparations concernant la plomberie, l'électricité, les vitres, les serrures et les autres éléments et équipements des locaux (équipements ménagers et électroménagers) et à prendre en charge les petites fournitures (ampoules par exemple).

Il doit par ailleurs informer par écrit la direction de l'Institut des dégradations ou détériorations subies par le bien mais ne lui incombant pas.

En termes de sécurité, l'occupant devra veiller à :

- Nettoyer les hottes et évacuation des buées grasses ;
- Effectuer les contrôles nécessaires sur les arrivées de gaz ;
- Être équipé d'une couverture anti feu.

Le bénéficiaire et ses employés doivent impérativement respecter les règles de sécurité qui s'imposent au sein de l'Institut français du Gabon.

L'Institut pourra vérifier la mise en œuvre de ces dispositions. En cas de manquements, l'État français se réserve le droit de suspendre la présente convention ou de la révoquer.

7.3 - Horaires

Le bénéficiaire doit assurer un service effectif tout au long de la journée d'activité de l'IFG, soit du lundi au samedi de 8h à 22H, et en continu jusqu'à minuit au maximum en cas d'évènement organisé par l'IFG (spectacle, concert, séance de cinéma, vernissage d'exposition, etc.), hors jours fériés.

7.4 – Impôts, taxes et droit du travail

Le bénéficiaire règle toutes les contributions et taxes mises à sa charge par la législation et la réglementation locales en sa qualité d'occupant des lieux.

La législation du travail pour le personnel employé ainsi que la législation fiscale seront respectées.

7.5 – Relations publiques

Le bénéficiaire s'attache à diffuser une image positive de l'Institut, tant dans ses propos que dans son fonctionnement. Il s'engage faire en sorte, d'une part, que le personnel de service soit en nombre suffisant par rapport à la clientèle présente et, d'autre part, que la qualité du service soit optimale en toute circonstance.

Tout projet de partenariat commercial, para ou pseudo commercial, proposé à la cafétéria par un organisme public ou privé, gabonais ou étranger, devra faire l'objet d'une négociation avec la direction de l'IFG et recueillir son agrément écrit.

Les marques de publicité résultant d'un mécénat effectif en faveur de la cafétéria seront toujours discrètes et de bon goût, leur affichage doit recevoir l'autorisation de la direction de l'IFG qui en appréciera la nécessité, la qualité et fixera leur positionnement et leur dimensionnement.

Article 8 - Conditions financières

La présente occupation est autorisée, compte tenu de son caractère précaire et révocable, moyennant :

- une caution d'un montant de 800.000 FCFA qui sera versée à l'IFG dès la signature de la convention, caution restituée à la fin de la convention ;
- une redevance mensuelle de 600.000 FCFA payable à terme échu, le dernier jour du mois en cours à la Régie de l'Ambassade de France.
- Une redevance annuelle correspondant à 2% du chiffre d'affaires au delà de 85.000.000 FCFA de chiffre d'affaires.

En cas de retard de paiement, les intérêts au taux légal courent de plein droit au profit de la régie de l'Institut français au Gabon, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quel que soit la cause de ce retard.

Pour le calcul des intérêts, tous les mois sont comptés pour trente jours et les fractions de mois négligées.

En cas de difficultés avec le bénéficiaire, l'Ambassade de France au Gabon pourra procéder à son expulsion en vertu d'une simple lettre recommandée sans que les offres ultérieures de payer des indemnités échues ou l'exécution postérieure des stipulations non observées puissent arrêter l'effet des mesures prévues ci-dessus.

Article 9 - Charges et entretien des locaux

En sus de la redevance, le bénéficiaire s'acquittera d'une participation aux charges locatives afférentes au bien loué auprès de la caisse de l'IFG d'un montant mensuel de 350 000 FCFA pour l'eau, l'électricité, l'accès au groupe électrogène et aux sanitaires, montant forfaitaire calculé au prorata de la surface occupée.

En raison de la nature de la convention et de ce qui est dit dans l'exposé des motifs, l'État français ne sera pas tenu d'effectuer les travaux d'entretien et de grosses réparations qui incombent normalement au propriétaire.

Le bénéficiaire pourra effectuer ces travaux à ses frais, sans pour autant que l'État français puisse, en aucune façon être recherché à ce sujet et après en avoir demandé formellement l'autorisation de l'Ambassade de France au Gabon.

Article 10 - Fin de la convention

A la fin de la convention, par arrivée du terme ou retrait, l'Institut français du Gabon reprendra la libre disposition des biens sans que le bénéficiaire puisse prétendre à une quelconque indemnité pour quelque cause que ce soit.

Cette convention peut prendre fin avant le terme en cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations impératives.

Article 11- Litiges et différends

En cas de différend, et si des solutions amiables ne peuvent être trouvées, les tribunaux de Paris sont compétents.

Article 12 - Enregistrement – Timbre

La présente convention est dispensée de la formalité de l'enregistrement et du timbre.

Article 13 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :
- le représentant de l'État français à l'Institut français du Gabon à Libreville,
- Le bénéficiaire à Libreville.

La présente convention est établie en trois exemplaires.

Fait à Libreville, le

Pour l'État français

Monsieur Fabrice MAURIES

Ambassadeur de France

Pour le bénéficiaire,

Madame/Monsieur

.....