



DOSSIER DE MISE EN CONCURRENCE - EXPLOITATION DU RESTAURANT DE L'AÉROPORT



**AVIS D'APPEL PUBLIC A CONCURRENCE POUR
L'ATTRIBUTION D'UNE AUTORISATION D'OCCUPATION
DU DOMAINE PUBLIC AEROPORTUAIRE**

DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES :

15 octobre 2026 à 12h00 (midi), délai de rigueur

1- Autorité délégante

Collectivité de Saint-Barthélemy
BP113
La Pointe Gustavia
97098 Saint-Barthélemy
Tél : 0590 29 80 40
Numéro national d'identification : 219 711 231 00072
Statut : Collectivité d'Outre-Mer

2- Objet

Le présent avis d'appel public à candidatures a pour objet l'organisation d'une sélection préalable des candidats à l'octroi d'une autorisation d'occupation du domaine public aéroportuaire pour l'exercice d'une activité économique de restauration.

A l'issue de la procédure de sélection préalable, l'autorisation d'occupation du domaine public sera formalisée par l'établissement d'une convention d'occupation temporaire du domaine public, non constitutive de droits réels.

L'autorisation susvisée n'est pas susceptible de donner lieu à l'exploitation d'un fonds de commerce.

3- Caractéristiques principales du contrat

La Collectivité entend confier à un opérateur la gestion et l'exploitation du restaurant de l'aéroport. La Collectivité sera propriétaire de la licence de débit de boissons de 4^{ème} catégorie, d'une partie du mobilier et des équipements techniques et matériels de cuisine et restauration. L'occupant, sous couvert d'une autorisation d'occupation du domaine public, sera autorisé à occuper un local d'une superficie de 121,5 m² situé à l'étage de l'aérogare de Saint Jean. Le contexte et les conditions d'occupation du domaine public sont détaillés dans la convention d'occupation valant cahier des charges annexée au règlement de consultation.

4- Conditions financières

L'autorisation d'occupation sera délivrée en contrepartie du versement d'une redevance domaniale calculée sur la base des surfaces mises à disposition à laquelle s'ajoute une part relative à la mise à disposition de matériel, d'équipements et d'une licence de débit de boissons de 4^{ème} catégorie.

4.1 Redevance domaniale

Pour information, la redevance liée à l'occupation du domaine public s'élève à 250,00 €/m²/an (soit un montant de 30 375 euros/an pour une superficie de 121.50m²) à laquelle s'ajoute un montant annuel de 17 625 euros correspondant à la mise à disposition de matériel, d'équipements et d'une licence de débit de boissons de 4^{ème} catégorie.

Aussi, le montant forfaitaire global annuel dû pour l'occupation des espaces ainsi que la mise à disposition des biens, équipements et licence de débit de boissons s'élève à la somme de **QUARANTE-HUIT MILLE EUROS (48 000 euros) par an, soit une redevance mensuelle de QUATRE-MILLE (4 000) euros.**

La redevance s'entend hors charges.

4.2 Charges

Les charges d'exploitation seront intégralement prises en charge par le bénéficiaire, dont notamment :

- les consommations d'électricité ; l'entretien et la maintenance des équipements de climatisation propres au locaux, hors installations et réseaux collectifs relevant de l'aéroport ; les prestations de nettoyage et d'entretien courant des locaux, y compris le nettoyage régulier des baies vitrées, notamment celles donnant sur la zone côté piste ; l'entretien courant, la maintenance et le maintien en bon état de fonctionnement du volet roulant assurant l'accès au restaurant depuis la galerie commerciale ; l'enlèvement et le traitement des déchets ; ainsi que les consommations d'eau directement imputables à l'activité du bénéficiaire.

5- Durée de la convention

Sept (7) années et six (6) mois à compter du 01 décembre 2026, soit jusqu'au 31 mai 2034.

6- Procédure et critères de sélection

Cette procédure est organisée en application de l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques. La Collectivité se réserve le droit de négocier avec un ou plusieurs candidats.

Les candidatures seront analysées selon les critères énoncés dans le Règlement de consultation.

Le dossier de consultation :

- Le présent Avis d'Appel Public à Concurrence ;
- Pièce 1 - Le Règlement de consultation ;
- Pièce 2 - Le projet de convention d'occupation du domaine public aéroportuaire valant cahier des charges administratives et techniques.

7- Modalités de présentation des offres

L'ensemble des pièces doit être rédigé en français et les offres doivent être établies en euros.

Les plis peuvent être adressés ou remis dans les conditions suivantes :

- présentés sur support papier et adressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ;
- présentés sur support papier et remis sous pli fermé au service destinataire contre récépissé ;
- transmis par voie électronique.

> Envoi ou dépôt au format papier, sous pli fermé, portant la mention :

“NE PAS OUVRIR – AAPC AOT – Activité de restauration - aéroport”

A l'adresse suivante :

**Direction de l'Aéroport Rémy De Haenen
Saint-Jean
97133 SAINT-BARTHELEMY**

> Transmission par voie électronique - A l'adresse électronique **aeroport@comstbarth.fr** avec, en objet, la mention :

“Candidature – Activité de restauration - aéroport”

Et comportant les pièces visées au Règlement de consultation.

Après l'ouverture des candidatures, une phase de discussions, de demandes de précisions et de réponses aux questions pourra être engagée avec les candidats afin de compléter ou clarifier des éléments de leur candidature, sans toutefois conduire à une modification substantielle de cette dernière.

Les dossiers complets de candidatures seront analysés par un groupe d'analyse des offres, composé à minima du Directeur de l'aéroport, d'un élu du Conseil Territorial et d'un agent administratif de la Collectivité, à partir des seuls renseignements et documents exigés dans le cadre de cette consultation et au regard des critères.

Le groupe susvisé classera les candidatures par notes globales obtenues afin de proposer un candidat attributaire.

L'approbation de la convention d'occupation au profit du candidat attributaire sera prononcée par le Conseil Territorial.

En outre, la consultation constitue une simple invitation à déposer une candidature.

La Collectivité se réserve le droit de n'attribuer d'autorisation d'occupation à aucune des entreprises candidate et à ne pas donner suite à la consultation. Dans une telle hypothèse, les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation ou dédommagement.

Les candidatures jugées irrecevables ou incomplètes seront éliminées.

8 - Visite des locaux

Une visite obligatoire sera prévue pour chaque candidat (date à confirmer par l'autorité délégante après réception des candidatures).

Une attestation de présence sera fournie à chaque candidat durant la visite.

9 - Demande de renseignements complémentaires

Pour tout renseignement complémentaire concernant cette consultation, les candidats transmettent impérativement leur demande à l'adresse électronique suivante : **aeroport@comstbarth.fr**

Cette demande doit intervenir au plus tard dix (10) jours avant la date limite de réception des candidatures.

10 - Procédure de recours

Le tribunal territorialement compétent est :

Tribunal administratif de Saint-Barthélemy

Les voies de recours ouvertes aux candidats sont les suivantes : Référé précontractuel prévu aux articles L.551-1 à L.551-12 du Code de justice administrative (CJA), et pouvant être exercé avant la signature du contrat. Référé contractuel prévu aux articles L.551-13 à L.551-23 du CJA, et pouvant être exercé dans les délais prévus à l'article R. 551-7 du CJA. Recours de pleine juridiction ouvert aux tiers justifiant d'un intérêt lésé, et pouvant être exercé dans les deux mois suivant la date à laquelle la conclusion du contrat est rendue publique.



REGLEMENT DE CONSULTATION

Procédure de sélection préalable à l'occupation du domaine public réalisée conformément aux dispositions des articles L.2122-1 et suivants du code de la propriété des personnes publiques.

Objet : Mise en concurrence préalable à l'octroi d'une convention d'occupation temporaire du domaine public aéroportuaire, non constitutive de droits réels, en vue d'une activité de restauration-bar au sein de l'aéroport de Saint-Jean à Saint-Barthélemy.

DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES :

15 octobre 2026 à 12h00 (midi), délai de rigueur.

Toute candidature reçue hors délai sera automatiquement rejetée

ARTICLE 1^{ER} - OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation concerne l'octroi d'une convention d'occupation temporaire du domaine public aéroportuaire, non constitutive de droits réels, en vue de l'exercice d'une activité de bar-restaurant à l'aéroport Rémy de Haenen à Saint Barthélémy pour une durée ferme de sept (7) ans et six (6) mois à partir du 1^{er} décembre 2026, soit jusqu'au 31 mai 2034.

L'autorisation d'occupation attribuée à l'issue de cette consultation consiste en l'occupation d'un local à usage de bar-restaurant, d'une superficie de 121.50 m², situé au premier étage de l'aéroport Rémy de Haenen.

Les informations relatives à cette convention d'occupation sont stipulées dans le projet de convention d'occupation valant cahier des charges.

Composition du dossier de consultation :

1. Le présent règlement de consultation ;
2. L'Avis d'Appel Public à Concurrence ;
3. Le projet de convention d'occupation du domaine public aéroportuaire valant cahier des charges administratives et techniques.

ARTICLE 2 – CONTENU DES CANDIDATURES

Les candidats devront remettre leur dossier de candidature suivant les conditions mentionnées ci-après :

Les candidats devront remettre un dossier complet, avant la date limite indiquée sur la page de garde du présent document, étant précisé que toute candidature reçue hors délai sera immédiatement rejetée.

Seuls les candidats bénéficiant d'une expérience confirmée dans la restauration professionnelle pourront candidater.

Chaque candidat devra produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes :

- 1- Une lettre de candidature pour cette consultation ;
- 2- Une note de présentation du concept comprenant les éléments suivants :
 - a) un projet de carte avec exemples de menus/formules et une grille tarifaire prévisionnelle ;
 - b) un support visuel listant les éléments de décoration et éléments de table envisagés pour le projet ;
- 3- Les pièces justifiant de sa capacité technique, juridique, économique, financière et d'assurance
 - a) Justifier des couvertures d'assurance pertinentes pour l'activité exercée ;

b) Justifier de sa capacité financière et de sa solvabilité.
La preuve de la capacité financière du candidat peut être apportée par tout moyen.
A minima, le candidat fournira : un business plan et un compte d'exploitation prévisionnel ; la composition du capital social et le chiffre d'affaires global de la société candidate réalisé au cours des trois dernières années d'exercice ;

c) Si l'entreprise est en redressement judiciaire, copie du ou des jugements prononcés ;

d) Un extrait Kbis de moins de 3 mois ;

e) Justifier de ses capacités techniques et professionnelles : références vérifiables/attestations de bonne exécution de prestations similaires et CV/qualifications des responsables ;

En toute hypothèse, dans le cadre de sa candidature, le candidat s'engage à transmettre les informations les plus à jour, et à tenir informée la Collectivité de toute modification ultérieure, notamment juridique et financière, permettant d'apprécier la santé économique du candidat et sa solvabilité.

4- Une liste de références professionnelles (3 à 5 référentes récentes) ;

5- Copie des justificatifs de formations associées à l'exercice de l'activité ;

Chaque candidat pourra joindre tout document qu'il jugera utile à l'appréciation de sa candidature.

ARTICLE 3 – CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA CONSULTATION

- **10 septembre 2026** : publication de l'avis d'appel public à la concurrence ;

- **15 octobre 2026 à 12h00** : date et heure limites de réception des candidatures ;

- **Du 16 octobre à novembre 2026** : analyse des offres ;

- **Novembre 2026** : validation de l'attribution et approbation de la convention d'occupation au profit du candidat retenu par le Conseil Territorial ;

- **1^{er} décembre 2026** : entrée en vigueur de l'autorisation d'occupation.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE REMISE DES CANDIDATURES

Les dossiers complétés conformément à l'article 2 ci-dessus doivent être envoyés :

- Par courriel à l'adresse électronique suivante : aeroport@comstbarth.fr avec, en objet, la mention : **"Candidature Activité de bar-restaurant – Aéroport Rémy de Haenen"**

OU

- Déposés au format papier, sous pli fermé, portant la mention : **"NE PAS OUVRIR – AAPC AOT – Activité de bar-restaurant – Aéroport Rémy de Haenen"**

A l'adresse suivante :

**Direction de l'Aéroport Rémy De Haenen
Saint-Jean
97133 SAINT-BARTHELEMY**

Et comportant les pièces visées au Règlement de consultation.

Si une nouvelle candidature est envoyée par voie électronique par le même candidat, celle-ci annule et remplace l'offre précédente.

La signature électronique des documents n'est pas exigée dans le cadre de cette consultation.

Après sélection, les candidats sont informés que l'offre électronique retenue sera transformée en offre papier, pour donner lieu à la signature manuscrite de la convention par les parties.

Les frais d'accès au réseau sont à la charge des candidats.

ARTICLE 5 – ANALYSE DES CANDIDATURES ET SELECTION DU CANDIDAT RETENU

5-1 – Critères d'analyse des candidatures

Les candidats seront évalués selon les critères ci-après définis.

I. Qualité du concept proposé et pertinence du projet - 30 points ;

I.A) Pertinence du concept par rapport à une clientèle aéroportuaire, identité culinaire et offre locale (20 points) ;

- cohérence générale du concept proposé avec le positionnement, l'image et le standing de l'aéroport ;

- adéquation de l'offre aux différents profils de clientèle (passagers, personnel de l'aéroport, professionnels, clientèle locale etc.) ;

- valorisation du patrimoine culinaire et de l'identité de Saint-Barthélemy ;

- pertinence du nom commercial et cohérence de l'identité de l'établissement avec le concept, le territoire et l'environnement aéroportuaire ;

I.B) Qualité esthétique, identité visuelle et insertion sur le site (10 points) :

- qualité et cohérence de l'identité visuelle proposée ;
- qualité des éléments décoratifs et cohérence avec l'identité et le standing de l'aéroport ;
- cohérence de la décoration avec le concept culinaire ;
- qualité de l'intégration de l'enseigne et du nom commercial dans l'environnement architectural de l'aéroport ;

II. Expérience et références dans le domaine de la restauration – 20 points

II. A) Expérience et références en restauration (10 points) :

- ancienneté dans le secteur ;
- nombre et nature des établissements exploités/activités de restauration exercées ;
- références récentes et vérifiables ;
- expérience sur sites à haute fréquentation et/ou avec une saisonnalité importante ;

II. B) Expérience en gestion d'équipe et management (5 points) :

- expérience dans l'encadrement d'équipes ;
- organisation hiérarchique proposée ;

II. C) Capacité à organiser un service continu et à maintenir le niveau de qualité attendu (5 points) :

- expérience de services sur une amplitude horaire importante ;
- gestion des pics et creux d'activité ;

III. Organisation et exploitation – 15 points

III. A) Organisation du service et expérience client (10 points) :

- organisation générale de l'exploitation ;
- organisation et rapidité du service en période de forte affluence et pour les passagers disposant d'un temps limité ;
- engagement sur les horaires d'ouverture ;
- mise en place d'une démarche qualité et suivi de la satisfaction clients ;

III. B) Gestion des stocks et des volumes (5 points) :

- organisation des approvisionnements ;
- gestion des stocks et inventaires ;
- adaptation des volumes aux prévisions de trafic ;
- limitation des pertes ;

IV. Faisabilité financière et technique – 15 points :

IV. A) Cohérence du business plan et du chiffre d'affaires prévisionnel (10 points) :

- cohérence du CA avec le trafic passager et la saisonnalité ;
- cohérence des tarifs avec la carte proposée ;
- hypothèses de fréquentation ;

IV. B) Faisabilité technique et niveau d'investissements (5 points) :

- montant des investissements ;
- cohérence des investissements avec le concept proposé ;
- capacité à respecter les contraintes techniques du site ;

V. Solidité financière – 15 points

V. A) Situation financière du candidat et capacités à financer le projet (10 points) :

- évolution du CA sur les trois derniers exercices ;
- capacité d'emprunt ;
- garanties éventuellement apportées ;

V. B) Résilience financière (5 points) :

- capacité à absorber une baisse de fréquentation ;
- capacité à faire face à une augmentation des coûts ;

VI. Engagement environnemental – 5 points

- part de produits locaux ou issus d'un circuit court ;
- tri des déchets ;
- suivi des consommations ;

L'offre présentant la notation la plus importante sera retenue.

5-2 – Procédure de sélection du candidat retenu

Les dossiers complets de candidature seront analysés par un groupe d'analyse des offres, composé à minima du Directeur de l'aéroport, d'un élu du Conseil Territorial et d'un agent administratif de la Collectivité, à partir des seuls renseignements et documents exigés dans le cadre de cette consultation et au regard des critères définis ci-dessus.

Le groupe susvisé classera les candidatures par notes globales obtenues afin de proposer un candidat attributaire.

L'approbation de la convention d'occupation au profit du candidat attributaire sera prononcée par le Conseil Territorial.

En outre, la consultation constitue une simple invitation à déposer une candidature.

La Collectivité se réserve le droit de n'attribuer d'autorisation d'occupation à aucune des entreprises candidate et à ne pas donner suite à la consultation. Dans une telle hypothèse, les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation ou dédommagement.

Les candidatures jugées irrecevables ou incomplètes seront éliminées.

ARTICLE 6 – MONTANT DE LA REDEVANCE D'OCCUPATION

La redevance d'occupation, correspondant à la mise à disposition du local susmentionné, de la licence IV, des équipements listés et du mobilier, hors charges, est fixée comme suit :

Montant mensuel (en euros) hors charges
4 000

ARTICLE 7 – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

7-1 – Demande de renseignements complémentaires

Pour tout renseignement complémentaire concernant cette consultation, les candidats transmettent impérativement leur demande à l'adresse électronique suivante : aéroport@comstbarth.fr

Cette demande doit intervenir au plus tard dix (10) jours avant la date limite de réception des candidatures.

7-2 – Recours

Le tribunal territorialement compétent est :

Tribunal administratif de Saint-Barthélemy

Les voies de recours ouvertes aux candidats sont les suivantes : Référé précontractuel prévu aux articles L.551-1 à L.551-12 du Code de justice administrative (CJA), et pouvant être exercé avant la signature du contrat. Référé contractuel prévu aux articles L.551-13 à L.551-23 du CJA, et pouvant être exercé dans les délais prévus à l'article R. 551-7 du CJA. Recours de pleine juridiction ouvert aux tiers justifiant d'un intérêt lésé, et pouvant être exercé dans les deux mois suivant la date à laquelle la conclusion du contrat est rendue publique.



CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS VALANT CAHIER DES CHARGES

RESTAURANT AEROPORT DE SAINT-BARTHELEMY REMY DE HAENEN

La Collectivité d'outre-mer de Saint Barthélemy, régie par l'article 74 de la Constitution, personne morale de droit public dont le chef-lieu est fixé par l'article D.6211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, représentée par Monsieur Xavier LEDEE, Président du Conseil Territorial, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Territorial en date du **xx xx 2026**.

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

Et la société **[Dénomination sociale du futur exploitant]** dont le siège social est situé à immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **XXXXX**, sous le numéro représentée par ayant tout pouvoir à l'effet des présentes, en qualité de gérant,

Ci-après dénommée « **le bénéficiaire** » ;

D'autre part,

Ci-après désignées ensemble « **les parties** ».

Vu la délibération du **Conseil Territorial en date du XX XX 2026** validant la conclusion d'une convention d'occupation du domaine public, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

I – OBJET DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention d'occupation temporaire a pour objet de fixer les modalités et conditions dans lesquelles la Collectivité met à disposition du bénéficiaire des locaux situés au premier étage de l'aérogare et désignés comme suit :

- Une salle de restaurant, située au premier étage de l'aérogare de Saint-Jean, ainsi qu'une cuisine attenante ;
- un local de stockage avec monte-charge au RDC ;

Soit une surface totale exploitable de 121.5 m².

Afin d'y exercer une activité de bar et de restauration directe, en zone publique de l'aérogare.

Le bénéficiaire déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir visités.

Article 2 : Caractères de l'autorisation

La présente autorisation est une autorisation d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels. Elle ne peut conférer, à l'expiration de sa durée, aucun droit au maintien dans les lieux ni au droit à la propriété commerciale.

Conformément au Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la présente autorisation est accordée à titre précaire et révocable.

La présente autorisation est, par ailleurs, accordée à titre personnel. Toutefois, un simple changement de forme ou dénomination sociale ne met pas fin à l'autorisation, si ce changement est porté préalablement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la connaissance de la Collectivité, dans un délai minimal de deux (2) mois.

Le bénéficiaire demeurera personnellement responsable envers la Collectivité et envers les tiers, de l'accomplissement de toutes les obligations qui lui sont imposées par la présente autorisation.

Article 3 : Destination des lieux mis à disposition

Le bénéficiaire s'engage à utiliser les lieux mis à sa disposition exclusivement pour exercer les activités autorisées suivantes :

- La gestion du service de restauration bar, conformément aux standards habituellement offerts en restauration bar ainsi que l'entretien courant des matériels nécessaires à l'exécution du service ;
- La gestion du site de bar-restaurant, incluant l'entretien courant et le ravitaillement ;
- La promotion du bar-restaurant auprès de la clientèle.

Il devra disposer en permanence de toutes les autorisations administratives, licences et autres documents nécessaires et en justifier à première demande, de sorte que la responsabilité de la Collectivité ne puisse jamais être mise en cause à quelque titre que ce soit.

Article 4 : Activités annexes

Le bénéficiaire dispose de la possibilité, après accord préalable, exprès et écrit de la Collectivité, d'exercer des activités annexes dès lors que ces dernières sont compatibles avec l'objet de la présente convention (activité traiteur).

Tout développement d'activité annexe en cours de contrat devra faire l'objet d'une demande expresse adressée au Président du Conseil Territorial par lettre recommandée avec accusé de réception préalablement à la mise en œuvre de ladite activité. La Collectivité disposera d'un délai de deux (2) mois pour faire part de son accord ou de son refus ; l'absence de réponse ne valant pas acceptation.

En cas d'accord de la Collectivité, le bénéficiaire s'engage à communiquer à la Collectivité les données comptables de ses activités annexes.

Article 5 : Cession/sous-occupation

Le bénéficiaire est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement, en son nom et sans discontinuité, les locaux et biens mis à sa disposition.

Le bénéficiaire s'engage à exploiter personnellement l'activité de bar-restauration objet de la présente convention.

Toute modification substantielle affectant l'exploitation, notamment tout changement de contrôle direct ou indirect du bénéficiaire, toute cession de la convention, tout apport du fonds de commerce, toute mise en location-gérance, sous-concession, sous-occupation, ou toute opération ayant pour effet de transférer à un tiers, même partiellement, le bénéfice de la présente convention ou l'exploitation des activités autorisées, est subordonnée à l'accord préalable, exprès et écrit de la Collectivité.

À cette fin, le bénéficiaire devra notifier au Président du Conseil Territorial, par écrit, tout projet d'opération au moins trois (3) mois avant sa réalisation envisagée, en fournissant l'ensemble des informations et documents permettant d'apprécier la capacité juridique, technique, financière et opérationnelle du bénéficiaire pressenti ainsi que sa conformité aux exigences de sûreté, de sécurité, de qualité de service et d'image de l'aéroport.

La Collectivité disposera d'un délai de deux (2) mois à compter de la réception d'un dossier complet pour notifier sa décision. Elle pourra refuser son agrément pour tout motif légitime lié notamment à la préservation du domaine public, aux contraintes d'exploitation aéroportuaire, aux exigences de sûreté et de sécurité, à la solvabilité du bénéficiaire envisagé, à ses compétences professionnelles ou à la cohérence de son projet avec la politique de l'aéroport.

Le silence gardé par la Collectivité à l'expiration du délai précité ne vaut pas agrément.

Toute opération réalisée en violation de la présente clause sera inopposable à la Collectivité et pourra entraîner, sans préjudice de tous dommages et intérêts, la résiliation de plein droit de la présente convention dans les conditions prévues à l'article relatif à la résiliation.

L'agrément éventuellement accordé par la Collectivité ne saurait être interprété comme une renonciation à son pouvoir de contrôle ni comme une garantie accordée au bénéficiaire agréé quant au maintien ou au renouvellement de la présente convention.

En outre, le concept commercial, la gamme de produits et le niveau de qualité de service ayant constitué des éléments déterminants du choix du bénéficiaire lors de la procédure de sélection, leur maintien pendant toute la durée de la convention constitue une obligation essentielle de celle-ci.

Aussi toute modification substantielle de l'un ou plusieurs de ces éléments est soumise à l'accord préalable, exprès et écrit de la Collectivité.

Sont notamment considérées comme des modifications substantielles :

- le changement d'enseigne, de marque ou d'identité commerciale ;
- l'adhésion à un réseau de franchise ;
- la modification significative du positionnement commercial ou de la gamme de produits proposés ;
- la modification de l'identité visuelle, de la charte graphique ou de l'aménagement commercial lorsqu'elle affecte l'image de l'établissement

Dans ces circonstances, le bénéficiaire adresse à la Collectivité une demande d'agrément accompagnée de l'ensemble des documents permettant d'apprécier la nature et les conséquences des modifications envisagées, notamment la description du nouveau concept, les éléments d'identité visuelle, les cartes et gammes de produits, les modalités d'exploitation ainsi que, le cas échéant, les contrats de franchise ou de licence de marque.

Le silence gardé par la Collectivité pendant un délai de deux (2) mois à compter de la réception d'un dossier complet ne vaut pas acceptation.

Toute modification mise en œuvre sans l'agrément préalable requis constitue un manquement grave aux obligations du bénéficiaire et pourra entraîner, après mise en demeure restée sans effet, la résiliation de la présente convention aux torts exclusifs du bénéficiaire, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Article 6 : Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire est signé à l'entrée du bénéficiaire. De même, un état des lieux contradictoire sera établi au terme de la convention.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le bénéficiaire est présumé les avoir reçus en bon état de fonctionnement et doit les rendre tels.

Le bénéficiaire prendra les lieux, le matériel et les ustensiles mis à disposition dans l'état dans lequel ils se trouvent à l'entrée dans les locaux, sans pouvoir exercer aucun recours à cet égard, en indemnité ou diminution de redevance, contre la Collectivité.

Tous travaux, installations ou aménagements, nécessitera l'accord exprès, préalable et écrit de la Collectivité. A défaut de cet accord, la Collectivité pourra exiger la remise immédiate des locaux en l'état.

En cas d'accord, tous les travaux, embellissements, améliorations et installations quelconques faits par le bénéficiaire deviendront, lors de son départ des lieux, la propriété de la Collectivité, sans indemnité de sa part.

Article 7 : Durée de la convention

La présente autorisation d'occuper le domaine public est consentie **à compter du 01 décembre 2026 pour une durée ferme de sept (7) ans et six (6) mois, soit jusqu'au 31 mai 2034.**

A l'échéance la présente convention d'occupation cessera de plein droit et ne pourra, en aucun cas, faire l'objet d'un renouvellement par tacite reconduction. Le bénéficiaire ne pourra se prévaloir d'aucun droit au maintien et au renouvellement de son titre d'occupation dans les lieux.

II. CHARGES ET CONDITIONS

Article 8 : Observations des lois, règlements et consignes particulières

Le bénéficiaire de l'autorisation est tenu de se conformer aux lois, règlements et consignes en vigueur et notamment sans que cette liste soit exhaustive et limitative :

- aux consignes, chartes, règlements d'ordre général et aux mesures de police générales ou spéciales applicables sur l'aérodrome en matière de sûreté, qualité, environnement, gestion des risques et développement durable ;
- aux lois et règlements relatifs aux établissements recevant du public ;
- aux lois et règlements relatifs aux contrôles aux frontières et à la douane ;
- aux lois et règlements sur les dépôts et stockage de matières dangereuses ;
- aux lois et règlements relatifs la sécurité des installations et équipements électriques ;
- aux lois et règlements fixant, pour le bénéficiaire, les conditions d'exercice de sa profession et d'une manière générale, de son activité.

Le bénéficiaire s'engage, en outre, à respecter rigoureusement la frontière entre la zone publique et les zones réservées, telle que définie par l'arrêté préfectoral de police en vigueur.

Tout accès aux zones privatives affectées au bénéficiaire devra être utilisé par le bénéficiaire conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions de la Direction de l'Aéroport.

Il est précisé que le bénéficiaire doit obtenir, à ses frais, toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité, accomplir lui-même toutes les formalités et les tenir à disposition dans les lieux occupés, à disposition de la Collectivité. Le bénéficiaire ne pourra réclamer à la Collectivité une quelconque indemnité ou réduction de redevance au motif que son activité subirait une entrave quelconque du fait des règlements ou consignes visés au présent article.

Il est précisé que l'exécution des activités autorisées par la présente convention ne doit induire aucune contrainte de quelque nature que ce soit à l'encontre de la Collectivité, ni modifier ou gêner de quelque manière que ce soit le fonctionnement et l'exploitation de l'aéroport.

Gestion des risques

Le Bénéficiaire s'engage à mettre en place des pratiques et des moyens permettant d'éviter toute manipulation et tout stockage des matières pouvant présenter un risque en termes d'hygiène, de santé, de sécurité ou d'environnement.

Il s'assurera notamment du respect des consignes relatives aux produits inflammables (compartimentage, extincteurs appropriés et en nombre suffisant), polluants ou toxiques, ainsi que du respect des consignes relatives à la manipulation de produits dangereux.

En cas d'accident (ex : débordement, renversement de produits, pollution accidentelle), le Bénéficiaire s'engage à en alerter immédiatement la Direction de l'Aéroport, à prendre toutes les mesures nécessaires à la prévention du suraccident et toutes les mesures conservatoires.

Article 9 : Usage de l'autorisation d'occupation

La présente autorisation d'occupation ne pourra être utilisée par le bénéficiaire que pour y exercer les activités strictement définies à l'article 3 de la présente convention.

Par conséquent, toute modification de l'activité et tout changement d'enseigne devront être soumis à l'accord préalable de la Collectivité. A défaut d'autorisation écrite, que la Collectivité a toujours la faculté de refuser, le bénéficiaire est tenu de donner aux biens qu'il occupe l'utilisation prévue et s'interdit de la modifier.

Il garantit la Collectivité contre toute action consécutive aux opérations professionnelles, commerciales ou autres, réalisées par lui et toute personne qu'il a sous sa charge, dans les lieux occupés. Il s'engage à ne faire aucun acte susceptible de nuire à l'exploitation de l'aéroport ou d'entraver la bonne exécution du service public.

Article 10 : Animation de la galerie commerciale

Afin de permettre une animation commerciale optimale de la galerie commerciale située à l'étage de l'aérogare, le bénéficiaire s'engage à assurer une ouverture des locaux au public durant les heures d'ouverture de l'aérogare.

Le bénéficiaire s'engage à maintenir close la porte d'accès à la cuisine afin d'éviter que les odeurs de cuisine n'envahissent la galerie commerciale.

Article 11 : Exclusivité

Sauf dérogation expresse stipulée dans la convention, l'autorisation accordée ne confère aucune exclusivité d'activité ou de fourniture au bénéficiaire.

Article 12 : Obligations des parties

12.1 Entretien des locaux

S'agissant de l'entretien et des réparations, les obligations de la Collectivité et du bénéficiaire de la présente autorisation sont respectivement, sauf dérogation expresse, celles que les articles 1719 et 1720 du code civil mettent à la charge des bailleurs et locataires.

La Collectivité prend à sa charge toutes les réparations autres que locatives, rendues nécessaires pour assurer le clos et le couvert ainsi que toute réparation nécessaire sur les installations à caractère commun, tel que prévu par l'article 13 de la présente convention.

Le bénéficiaire exécute toutes les réparations dites locatives nécessaires pour maintenir les lieux attribués en bon état d'entretien et d'usage, y compris, s'il y a lieu, les installations, le matériel et le mobilier.

Durant toute la durée de l'autorisation, le bénéficiaire entretient intégralement les installations et aménagements qu'il a réalisés à ses frais, sans pouvoir demander une quelconque participation à la Collectivité.

L'occupation doit être compatible avec les règles sanitaires, de sécurité et d'hygiène.

Il est interdit de déposer dans le local des marchandises dont la nature ou les caractéristiques physiques sont susceptibles d'endommager le local et son contenu.

Pour assurer l'approvisionnement du local en marchandises, le bénéficiaire devra utiliser le monte-charge situé à proximité de la réserve du bar-restaurant auquel il pourra accéder librement pendant les horaires d'ouverture de l'aérogare. Il est interdit d'utiliser l'ascenseur à cette fin.

Le bénéficiaire accepte le droit de visite des agents mandatés par la Collectivité en vue de vérifier l'état des installations.

Le bénéficiaire est tenu de permettre l'accès au local pour la réalisation de ces travaux.

12.2 Maintenance des équipements

Les équipements mis à disposition du bénéficiaire demeurent la propriété de la Collectivité. Pendant toute la durée de la convention, le bénéficiaire assure, à ses frais exclusifs, leur entretien courant ainsi que leur maintenance préventive et corrective. Il souscrit les contrats de maintenance nécessaires auprès de prestataires qualifiés, de manière à garantir le maintien des équipements en parfait état de fonctionnement. Il justifie, à première demande de la Collectivité, de l'existence de ces contrats et de leur bonne exécution.

Les réparations résultant de la vétusté normale ou le remplacement des équipements demeurent à la charge de la Collectivité, sauf lorsque la dégradation est imputable à une faute, à une négligence ou à un défaut d'entretien du bénéficiaire.

12.3 Nettoyage

Le bénéficiaire s'engage à maintenir les lieux occupés en parfait état de propreté. La bonne tenue des lieux occupés, le tri et l'enlèvement des déchets de toute nature ainsi que l'entretien des espaces affectés privativement sont obligatoires et à la charge exclusive du bénéficiaire.

12.4 Modifications et aménagements des lieux à la demande du bénéficiaire

Le bénéficiaire ne peut ni procéder à des constructions, installations ou aménagements à caractère immobilier ou mobilier, ni modifier, ni transformer les lieux mis à disposition, sans le consentement préalable et écrit de la Collectivité, sans préjudice des autres autorisations éventuellement nécessaires.

12.5 Enseignes et publicité

Seules les enseignes et la publicité relatives aux activités propres du bénéficiaire sont autorisées sur ou dans les lieux mis à disposition.

Il est convenu entre les parties que le nom commercial, l'enseigne, la signalétique et l'identité visuelle constituent des éléments soumis à l'accord préalable de la Collectivité, y compris en cas de modification durant la durée de validité de la Convention.

12.6 Qualité de service

Le bénéficiaire participe à la qualité d'accueil globale de l'aéroport et veille à ce que son activité contribue à l'image et à l'attractivité de la plateforme aéroportuaire.

À ce titre, il s'engage à maintenir un niveau de service compatible avec les attentes des passagers, des accompagnants et des personnels de l'aéroport.

À ce titre, il s'engage notamment à :

- maintenir les locaux, le mobilier, les équipements et les espaces accessibles à la clientèle dans un état constant de propreté et de bon entretien ;
- garantir un accueil courtois, professionnel et adapté à une clientèle nationale et internationale ;
- assurer la disponibilité permanente des produits et prestations constituant l'offre minimale prévue à l'article 21, sous réserve des contraintes ponctuelles d'approvisionnement dûment justifiées ;
- respecter l'ensemble des règles d'hygiène et de sécurité applicables aux établissements de restauration ;
- veiller à la présentation soignée du personnel ainsi qu'à la qualité générale du service rendu ;
- traiter avec diligence toute réclamation formulée par les usagers ou portée à sa connaissance par la Collectivité.

La Collectivité pourra procéder, ou faire procéder, à tout contrôle ou visite permettant de vérifier le respect des présentes obligations.

En cas de manquements constatés, la Collectivité pourra adresser au bénéficiaire une demande de mesures correctives. Le bénéficiaire disposera alors d'un délai de quinze (15) jours pour présenter ses observations et mettre en œuvre les actions nécessaires.

La répétition de manquements graves ou le défaut de mise en œuvre des mesures correctives demandées pourront être regardés comme un manquement aux obligations essentielles de la présente convention et justifier l'application des mesures prévues à l'article 23.

Article 13 : Exécution de travaux par la Collectivité

Dans le cas où des travaux s'avèrent nécessaires, soit dans l'intérêt de l'exploitation de l'aéroport, soit pour parfaire son aménagement, soit pour tout autre motif d'intérêt général, la Collectivité se réserve le droit de les faire exécuter sans que le bénéficiaire ne puisse s'opposer à l'exécution de ces derniers, ni prétendre à aucune indemnité, ni réduction de redevance pour pertes, dommages, trouble de jouissance ou préjudice d'ordre financier.

La Collectivité pourra ainsi faire exécuter, par les entreprises de son choix, les travaux d'entretien et de réparation portant sur les installations à caractère commun : réseaux d'eau, gaz, électricité, assainissement, climatisation, détection incendie et en règle générale, l'ensemble des installations liées à la sécurité aéroportuaire.

Le bénéficiaire répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance, soit de son fait, soit du fait d'un tiers, autre que la Collectivité, et de son personnel.

Toutefois, dans le cas d'une demande de libération totale des locaux formulée expressément par la Collectivité pour une durée excédant trente (30) jours pour exécution de travaux, le bénéficiaire pourra bénéficier d'une exonération de la redevance domaniale, calculée au prorata du temps de libération des lieux.

Article 14 : Conditions d'utilisation des locaux

Le bénéficiaire s'engage à respecter scrupuleusement les horaires d'ouverture de l'aéroport pour exercer son activité de bar-restaurant et pour accueillir sa clientèle, conformément aux dispositions de l'article 20 de la présente convention.

Le bénéficiaire et son personnel disposent, par ailleurs, d'un droit d'accès aux locaux en dehors des horaires d'ouverture de l'aéroport pour les besoins de fonctionnement et d'entretien du snack-bar-restaurant.

L'accès aux locaux en dehors des horaires d'ouverture de l'aéroport devra s'effectuer exclusivement par :

- l'escalier donnant accès au parking professionnel, constituant l'issue de secours de l'établissement,
- l'escalier principal reliant le rez-de-chaussée de l'aérogare au 1er étage (le bénéficiaire disposant, à cette fin, d'une clé lui permettant d'ouvrir le volet roulant de l'escalier principal) ;

Le bénéficiaire s'engage à respecter les lois et règlements se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'aux activités autorisées de snack-bar-restaurant. Il devra disposer, en permanence, de toutes les autorisations administratives, licences et autres nécessaires et pouvoir en justifier à première demande, de sorte que la responsabilité de la Collectivité ne puisse jamais être mise en cause à quelque titre que ce soit.

Article 15 : Responsabilités

Le bénéficiaire supporte seul les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature causés :

- soit par lui-même ;
- soit par ses préposés ou par toute personne dont il est civilement responsable ;
- soit par ses biens ;

Et subis par :

- les tiers ;
- lui-même ;
- ses propres biens et ceux qui lui sont confiés ou dont il est détenteur à quelque titre que ce soit ;
- les locaux mis à disposition ;
- la Collectivité, son personnel et ses préposés ;

Au titre de l'ensemble des dommages susvisés ainsi que des pertes d'exploitation en découlant, le bénéficiaire et ses assureurs renoncent à tout recours :

- à l'encontre de la Collectivité, sauf en cas de faute lourde ou intentionnelle de cette dernière dont le bénéficiaire apporterait la preuve.

Le bénéficiaire et ses assureurs garantissent la Collectivité, sauf en cas de faute lourde ou intentionnelle de cette dernière dont le bénéficiaire apporterait la preuve, contre tout recours de quelque nature que ce soit, qui serait engagé contre ces derniers pour lesdits dommages. Cette garantie inclut les frais que la Collectivité ou son assureur pourraient être conduits à exposer pour assurer leur défense.

Article 16 : Assurances

En conséquence des obligations susvisées, le bénéficiaire est tenu de contracter toutes assurances nécessaires auprès d'organismes d'assurance notoirement solvables et ce, pendant toute la durée de la présente convention d'occupation.

Assurance de responsabilité civile

Le bénéficiaire doit souscrire les polices d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en raison de l'occupation ou de l'utilisation du domaine public ou de l'exploitation de ses activités sur ce domaine, de son propre fait ou de celui de toute autre personne intervient pour son compte à quelque titre que ce soit ainsi que des biens dont il répond.

Le bénéficiaire est notamment tenu de souscrire :

- une police d'assurance de responsabilité civile exploitation et/ou professionnelle assortie d'une limite de garantie satisfaisante au regard de son activité et de l'exercice de celle-ci sur un site aéroportuaire ;
- une police d'assurance « tous risques » destinée à couvrir tous les biens immobiliers et mobiliers, équipements et personnel, agencement, matériel se trouvant dans les lieux mis à disposition.
- une police d'assurance destinée à garantir les biens immobiliers et mobiliers, équipements, matériels, marchandises, denrées pouvant lui appartenir, dès lors que ces biens se trouvent dans les lieux attribués et pour leur valeur de reconstruction ou de remplacement à neuf ;
- toute autre police d'assurance qui serait rendue obligatoire du fait de l'exercice de son activité.

La Collectivité souscrit, quant à elle, une assurance responsabilité civile en qualité de propriétaire des biens, visant à couvrir tous les dommages causés à des tiers du fait des bâtiments ainsi que des activités de son personnel attaché au service de l'immeuble.

Obligations du bénéficiaire en cas de sinistre

Le bénéficiaire est tenu d'aviser la Collectivité, dans les 48 heures, de sa survenance, de tout sinistre subi ou causé aux locaux mis à disposition ou ayant pris naissance dans les lieux précités.

Le bénéficiaire est tenu d'effectuer, dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toute déclaration aux compagnies d'assurances concernées et d'effectuer toute démarche, ainsi que provoquer et assister à toute expertise.

Le bénéficiaire informe la Collectivité de toutes ses démarches et du suivi du règlement du sinistre.

A ce sujet, tous les frais qui pourraient être dus à raison de l'accomplissement des obligations susmentionnées sont à la charge exclusive du bénéficiaire.

Force majeure

Les Parties n'encourent aucune responsabilité pour ne pas avoir exécuté ou pour avoir exécuté avec retard une de leurs obligations, lorsque ledit manquement ou retard résulte directement d'événements présentant les caractéristiques de la force majeure.

La force majeure est définie comme un événement imprévisible, irrésistible et extérieur aux parties au sens de la jurisprudence administrative.

La grève du personnel n'est pas considérée comme un cas de force majeure.

Lorsque le bénéficiaire invoque la survenance d'un cas de force majeure, il le notifie sans délai à la Collectivité. La notification précise la nature de l'événement de force majeure, la date de sa survenance, ses conséquences notamment financières sur l'exécution du contrat, ainsi que les mesures pour atténuer les effets de l'événement. La Collectivité indique le cas échéant au co-contractant si elle considère que l'événement invoqué ne constitue pas un cas de force majeure et se prononce sur les mesures proposées par le co-contractant dans le délai de 5 (cinq) jours francs à compter de la réception du courrier.

Lorsque La Collectivité invoque la survenance d'un cas de force majeure, elle en informe le co-contractant par courrier avec accusé de réception.

La Collectivité doit recueillir les observations du co-contractant quant aux conséquences de cet événement sur l'exécution du contrat et aux mesures à prendre pour en atténuer les effets. Le co-contractant lui communique ses observations au plus tard dans un délai de cinq (5) jours francs à compter de la réception du courrier.

En cas de survenance d'un événement de force majeure, chaque partie a l'obligation de prendre, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses propres obligations.

La partie qui, par action ou omission, aurait sérieusement aggravé les conséquences d'un événement de force majeure est tenue responsable des suites de cette aggravation.

En dehors de la survenance d'un événement de force majeure, aucune partie n'est déliée de ses obligations au titre du présent contrat à raison d'une impossibilité d'exécution ou de la survenance d'événements qui échappent à son contrôle.

En cas d'événement de force majeure de nature à bouleverser l'équilibre économique du contrat et non surmontable dans un délai raisonnable, le présent contrat peut être résilié dans les conditions prévues à l'article 23.

Article 17 : Redevance

17.1 Redevance domaniale

La présente autorisation d'occupation est consentie contre paiement, par le bénéficiaire, qui s'y oblige, des redevances annuelles telles que définies ci-après :

- une redevance domaniale, partie fixe, versée en contrepartie de l'occupation des locaux.

Cette redevance domaniale s'élève à la somme de 250 euros/m²/an, soit à un montant de deux-mille cinq-cent-trente et un euros et vingt-cinq centimes (2 531.25 euros), **représentant un total annuel de trente-mille trois-cent soixante-quinze euros (30 375).**

S'ajoute à cette redevance une part relative à la mise à disposition d'équipements, de matériel et d'une licence de débit de boissons de 4^{ème} catégorie s'élevant à la somme de mille-quatre-cent soixante-huit euros et soixante-quinze centimes (1 468.75) mensuel.

Aussi, le montant forfaitaire total dû pour l'occupation et l'exploitation de l'activité **s'élève à la somme de quarante-huit mille (48 000) euros par an, soit la somme de 4 000 euros par mois.**

Le montant de la redevance, dans sa globalité, pourra être réévaluée chaque année à l'issue de la deuxième année d'exploitation, s'il apparaît qu'elle est manifestement sous-évaluée au vu de nouvelles circonstances ou de la réalisation de travaux d'amélioration.

Il est, par ailleurs, convenu entre les parties qu'un calcul au *pro rata temporis* sera effectué pour les années d'occupation incomplète.

La redevance susvisée s'entend hors charges.

Les charges d'exploitation seront intégralement prises en charge par le bénéficiaire, notamment : les consommations d'électricité ; l'entretien et la maintenance des équipements de climatisation propres au local, hors installations et réseaux collectifs relevant de l'aéroport ; les prestations de nettoyage et d'entretien courant des locaux, y compris le nettoyage régulier des baies vitrées, notamment celles donnant sur la zone côté piste ; l'entretien courant, la maintenance et le maintien en bon état de fonctionnement du volet roulant assurant l'accès au restaurant depuis la galerie commerciale ; l'enlèvement et le traitement des déchets ; ainsi que les consommations d'eau directement imputables à l'activité du bénéficiaire.

17.2 Modalités de règlement de la redevance

La redevance sera payable mensuellement auprès de la régie de l'aéroport.

En cas de retard dans le paiement des redevances dues, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal en vigueur au 1^{er} janvier de l'année du fait générateur.

En cas de résiliation de la convention avant le terme convenu, pour un motif autre que l'inexécution des clauses et conditions, la part de redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir sera restituée au bénéficiaire.

III. OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

Article 18 : Obligation de transparence comptable

Le bénéficiaire s'engage à tenir une comptabilité analytique permettant d'isoler l'activité exercée dans les locaux objets de la présente convention.

L'ensemble des recettes réalisées dans les locaux devra être enregistré au moyen d'un système de caisse sécurisé conforme à la réglementation en vigueur.

Les données devront être conservées pendant une durée minimale de dix années.

Article 19 : Déclaration du chiffre d'affaires

Chaque année, le bénéficiaire transmettra à la Collectivité un rapport comprenant les éléments suivants :

- le chiffre d'affaires annuel ;
- le détail des ventes par catégorie de produits ;
- le nombre de tickets émis ;
- le panier moyen ;
- le chiffre d'affaires cumulé annuel.

Les déclarations seront certifiées sincères et exactes par le représentant légal du bénéficiaire.

Article 20 : Horaires d'ouverture et continuité du service

Le bénéficiaire s'engage à assurer une exploitation continue du bar-restaurant.

L'activité devra être assurée durant les horaires d'ouverture de l'aéroport, soit, tel que prévu comme suit :

Ouverture tous les jours de la semaine de 07h00 à 19h00, avec possibilité d'étendre jusqu'à 20h30 au maximum.

Il est précisé que cette possibilité d'extension horaire ne constitue pas un droit acquis pour toute la durée de la convention. La Collectivité se réserve le droit de mettre fin à cette possibilité d'extension en cours de convention, notamment si celle-ci s'avérait incompatible avec les activités, les contraintes ou les conditions d'exploitation de l'aéroport, ou si les coûts et surcoûts d'exploitation induits pour la plateforme aéroportuaire ne permettaient plus de justifier le maintien de cette extension horaire.

La Collectivité pourra, en conséquence, demander à l'exploitant de revenir aux horaires d'ouverture prévus de 07h00 à 19h00, sans que cette décision puisse ouvrir droit à indemnisation ou à compensation au bénéfice de l'exploitant.

Outre cette possibilité, toute extension des horaires ou fermeture exceptionnelle devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la Collectivité, après avis de la Direction de l'aéroport.

Le non-respect répété de cette obligation d'ouverture constituera un manquement grave aux obligations de la présente convention.

Article 21 : Niveau minimal d'offre commerciale

Le bénéficiaire s'engage à maintenir, durant toute la durée de la présente convention, une offre comprenant notamment et au minimum :

- des boissons chaudes ;
- des boissons fraîches, avec et sans alcool, dans le respect de la réglementation applicable ;
- une offre de petit-déjeuner adaptée notamment aux horaires d'ouverture de l'aéroport ;
- une offre de restauration rapide comprenant une gamme de produits pouvant être consommés sur place ou à emporter (« TO-GO »), avec un conditionnement adapté au transport ;

- une offre de restauration assise comprenant au minimum un plat du jour, renouvelé quotidiennement ;
- des produits et formules adaptés aux enfants ;
- au moins une offre végétarienne ;
- une sélection de produits sucrés et salés permettant de répondre aux besoins de consommation tout au long de la journée ;

Le bénéficiaire veillera à assurer une disponibilité suffisante de ces différentes catégories de produits pendant les horaires d'ouverture, notamment durant les périodes de forte fréquentation de l'aéroport.

Article 22 : Clause de revue annuelle

Une réunion annuelle sera organisée entre le bénéficiaire et la Direction de l'aéroport afin d'examiner :

- les performances commerciales ;
- les investissements réalisés ;
- les résultats qualité ;
- les perspectives d'évolution de l'activité.

Le rapport annuel visé à l'article 19 de la présente convention pourra être présenté lors de cette réunion.

Un compte-rendu contradictoire de cette réunion sera établi.

IV. FIN DE LA CONVENTION

Article 23 : Résiliation de la convention

Résiliation pour faute

La présente autorisation peut être résiliée par la Collectivité pour faute dans les cas suivants :

- faute par le bénéficiaire de se conformer à l'une des conditions essentielles et obligations de la présente convention ;
- faute par le bénéficiaire de régler le montant des redevances et charges communes définies par la présente convention ;

En outre, la Collectivité se réserve le droit de résilier la convention en cas de comportement du bénéficiaire portant gravement atteinte à l'image, à la réputation ou au bon fonctionnement de l'aéroport.

Sont notamment visés :

- les manquements sanitaires graves ;
- les pratiques commerciales trompeuses ;
- les condamnations pénales incompatibles avec l'exploitation ;
- les atteintes répétées à la sûreté aéroportuaire.

Dans ces cas, la résiliation sera effective après une mise en demeure de la Collectivité adressée au bénéficiaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, demeurée sans effet après expiration d'un délai de deux (2) mois ;

Résiliation pour motif d'intérêt général

Nonobstant la durée de la convention, telle que prévue à l'article 7, la présente convention pourra être résiliée par la Collectivité pour motif d'intérêt général. La résiliation pour motif d'intérêt général s'impose de plein droit au bénéficiaire qui l'accepte.

Le bénéficiaire reconnaît que la présente convention ne lui confère aucun droit au maintien dans les lieux ni aucun droit au renouvellement.

Dans ce cas, la Collectivité s'engage à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai minimal de prévenance de deux (2) mois avant la date de résiliation souhaitée.

Cette résiliation ne saurait donner lieu au versement d'une quelconque indemnité au profit du bénéficiaire.

Autres cas de résiliation

La présente autorisation pourra être résiliée dans les cas suivants :

- dissolution du bénéficiaire ;
- cessation, pour quelque motif que ce soit, de l'activité exercée conformément par le bénéficiaire ;
- redressement ou liquidation judiciaire du bénéficiaire ;

Le bénéficiaire, dont la convention est frappée de résiliation, devra procéder à la remise en état des lieux.

Dans ce cas, la résiliation est prononcée par la Collectivité dès que l'évènement qui la motive est porté à sa connaissance, et ce, sans qu'il soit besoin de recourir à une médiation.

Le bénéficiaire ne saurait se prévaloir d'une quelconque indemnisation de la valeur de son fonds de commerce, celui-ci étant inexistant.

Résiliation de la convention par le bénéficiaire

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des installations avant l'expiration de la présente convention, le bénéficiaire dispose de la faculté de la résilier, en notifiant la Collectivité, dans le respect d'un préavis minimum de deux (2) mois, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La résiliation anticipée ne donne droit au paiement d'aucune indemnité au profit du bénéficiaire. Les redevances payées d'avance par le bénéficiaire resteront acquises à la Collectivité, sans préjudice du droit, pour ce dernier, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

Le bénéficiaire ne saurait se prévaloir d'une quelconque indemnisation de la valeur de son fonds de commerce, celui-ci étant inexistant.

Article 24 : Remise de documents obligatoires

Au moins six (6) mois avant l'échéance de fin de la présente convention (en l'absence de résiliation anticipée), le bénéficiaire s'engage à communiquer à la Collectivité un dossier comprenant les informations et documents suivants :

- l'inventaire des biens mis à jour ;
- les conventions et contrats en cours conclus avec des tiers (fournisseurs, prestataires de services, etc.) ;
- les informations relatives à son personnel et aux types de contrats conclus.

Article 25 : Accès aux installations

A l'occasion de la remise en concurrence de la gestion et de l'exploitation du restaurant, la Collectivité peut organiser une ou plusieurs visites des installations afin de permettre à tous les candidats d'en acquérir une connaissance suffisante garantissant une égalité de traitement.

Dans ce cas, le bénéficiaire est tenu de permettre l'accès à tous les ouvrages et installations du service délégué aux dates fixées par la Collectivité.

La Collectivité s'efforce de réduire autant que possible la gêne qui pourrait en résulter pour ce dernier.

Article 26 : Annexes

Sont annexées et jointes à la présente convention les pièces suivantes :

- Un plan de la galerie commerciale située à l'étage de l'aérogare ;
- Inventaire des biens et équipements mis à disposition du bénéficiaire par la Collectivité (réputés appartenir à la Collectivité et lui revenant en fin de contrat) ;
- Inventaire des biens apportés par le bénéficiaire ;

Article 27 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- la Collectivité à l'hôtel de la Collectivité, La Pointe Gustavia - BP113 - 97133 Saint-Barthélemy
- le bénéficiaire dans les locaux mis à disposition.

Les parties conviennent que le Tribunal compétent est celui de la circonscription dans laquelle se trouve le local mis à disposition.

Article 28 : Compétence en cas de litiges

Les Parties conviennent que tout litige né du présent contrat ou de toute modification ultérieure du présent contrat, ou s'y rapportant, et ayant trait notamment à sa validité, ses effets, son interprétation, son exécution, sa violation ou sa résiliation, sera porté devant le Tribunal administratif de Saint-Barthélemy.

Fait à Saint-Barthélemy, le.....

En 2 originaux sur dix-sept (17) pages dont un remis au bénéficiaire.

Monsieur Xavier LEDEE
Président du Conseil Territorial

Le bénéficiaire
[DESIGNATION DU BÉNÉFICIAIRE]

**ANNEXE 1 - INVENTAIRE DES ÉQUIPEMENTS MIS A DISPOSITION PAR LA
COLLECTIVITÉ EN DÉBUT D'OCCUPATION**

Désignation des équipements
TV (x2)
Onduleur
Congélateur
Armoires froides positives vitrées (x2)
Plan de travail inox
Frigo Hochizaki
Machine à glaçons
Lave-vaisselle à capot
Evier double inox
Cave à vin
Gazinière
Hotte aspirante
Saladette 3 portes
Friteuse
Tables et chaises (cf. visuel de présentation)

**ANNEXE 2 – INVENTAIRE DU MATERIEL ET DES EQUIPEMENTS ACQUIS OU
APPORTÉS PAR LE BÉNÉFICIAIRE EN DÉBUT OU EN COURS D'OCCUPATION**

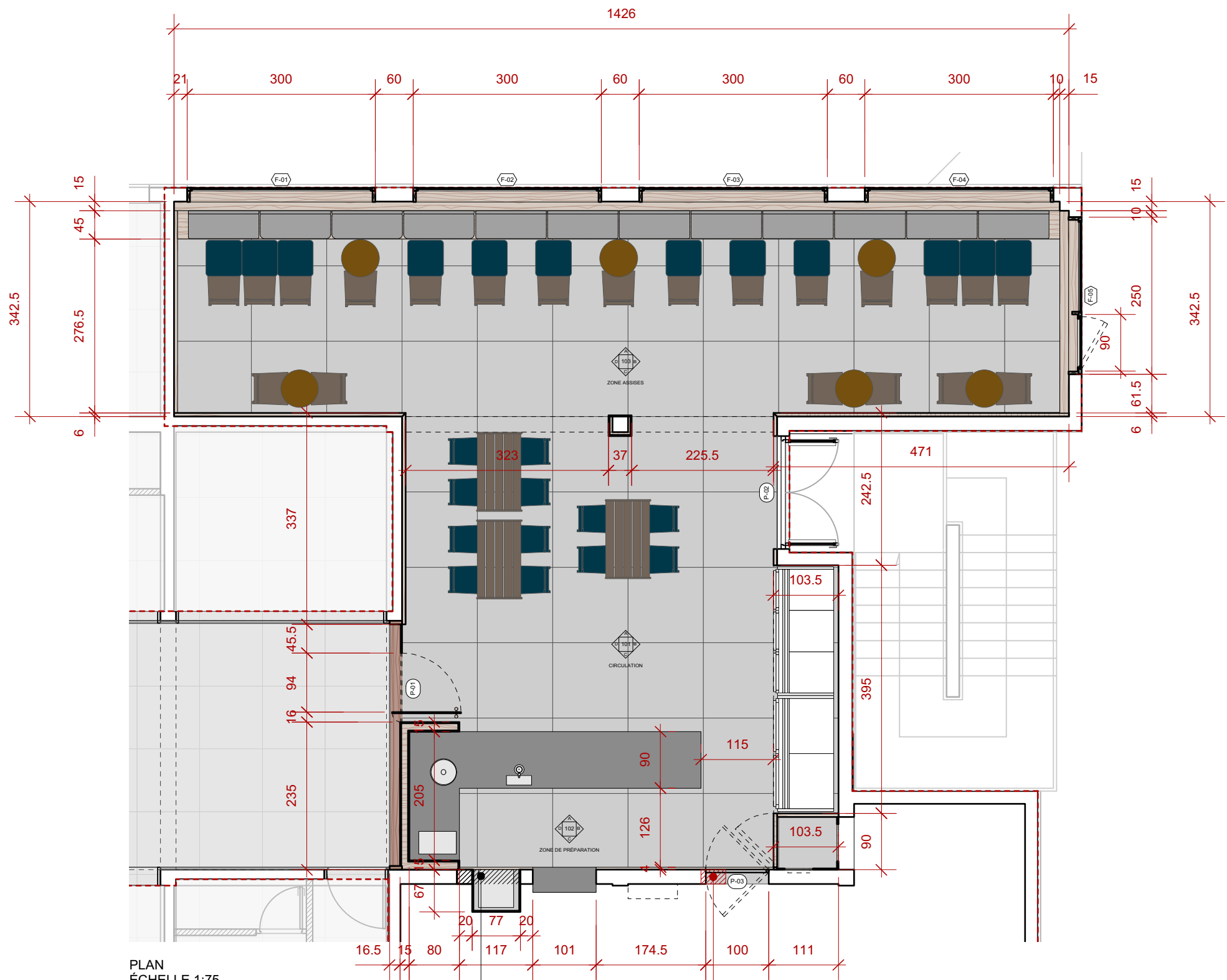
ANNEXE 3 – DOSSIER DE CONCEPTION DÉTAILLÉ/RÉFECTION DES LOCAUX

26_AERO_SBH

Architecturale
Plan
Élévations

Dossier de conception détaillée
Juillet 2026



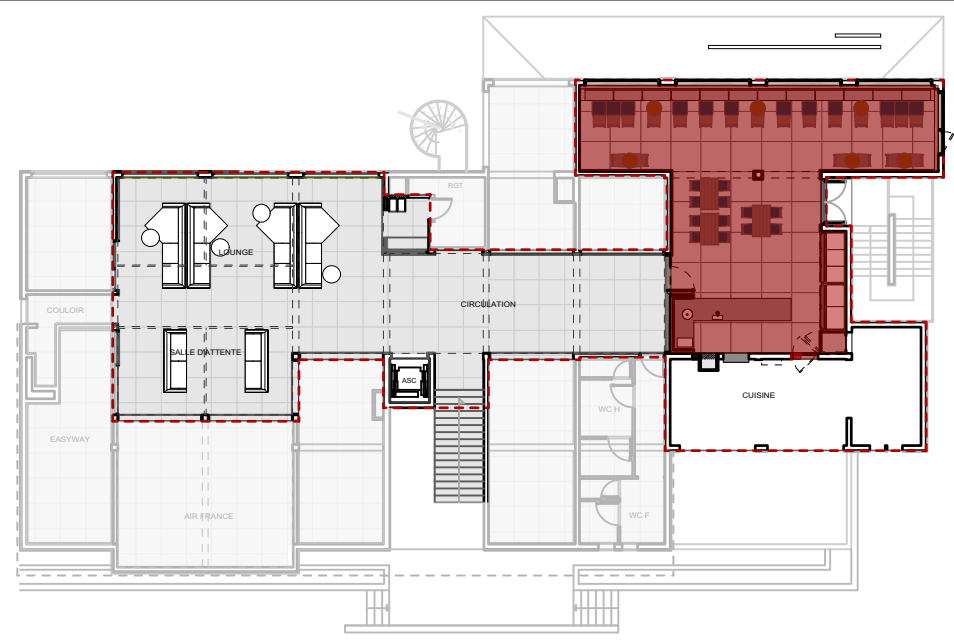


PLAN
ÉCHELLE 1:75

*Dimensions en centimètres

LES CONDUITES DE GAZ
EXISTANTES SERONT DÉPLACÉES

Obturation de la baie de porte existante
par une cloison coupe-feu 1 h en
plaques de plâtre sur ossature
métallique.(Closure of the existing door
opening with a 1-hour fire-rated gypsum
board partition on a metal frame.)



26-AERO-SBH

Plan
Dossier de conception détaillée

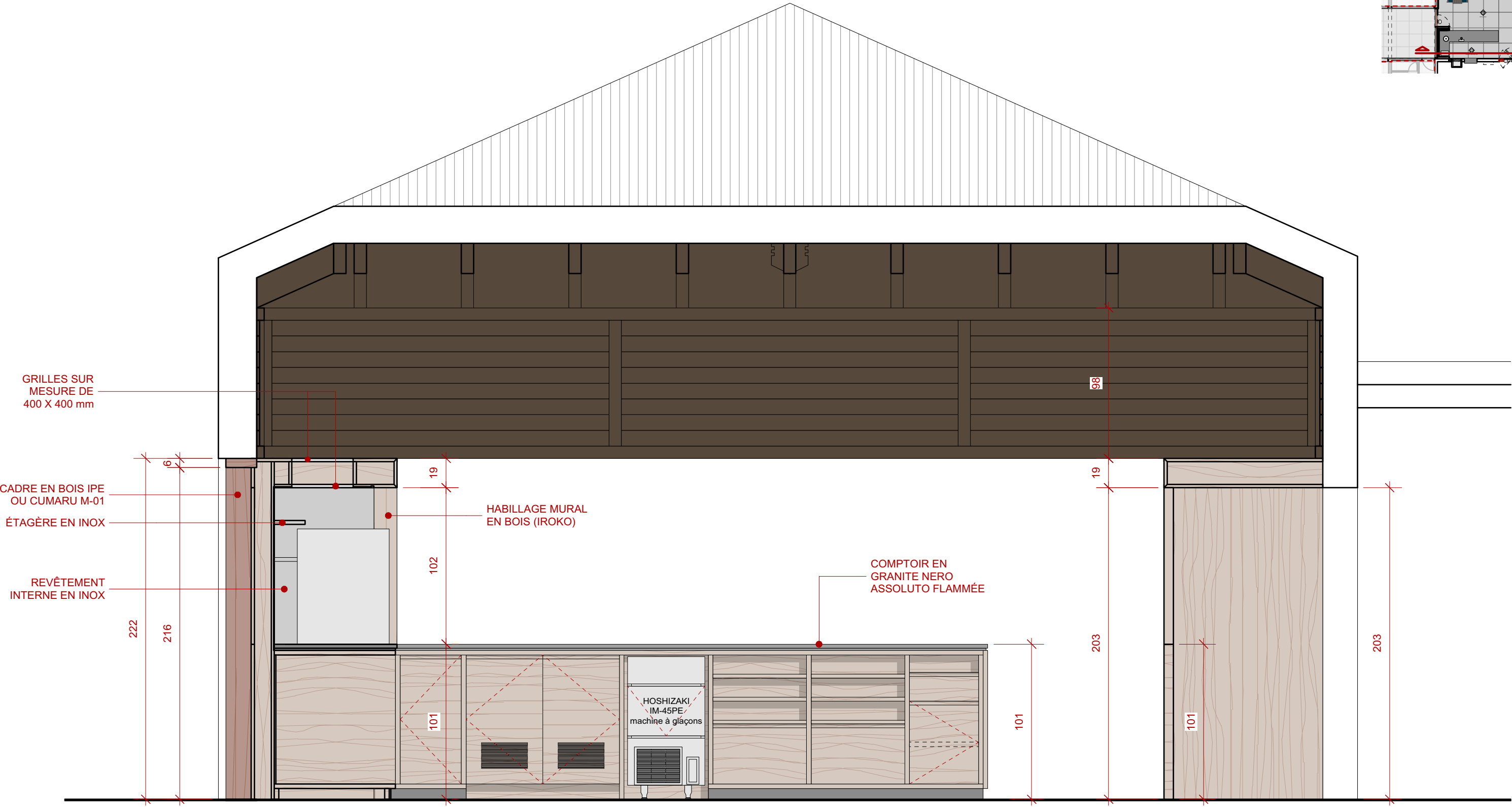
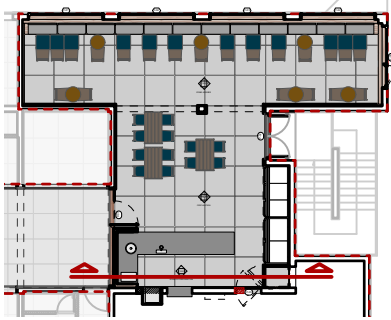
projet	level	discipline
AER	1	- I -

échelle
1:75

date	27.07.2026
révision	R1

Architecturale - Plans

A.1.1.0



GRILLES SUR
MESURE DE
400 X 400 mm

CADRE EN BOIS IPE
OU CUMARU M-01
ÉTAGÈRE EN INOX

REVÊTEMENT
INTERNE EN INOX

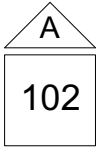
HABILLAGE MURAL
EN BOIS (IROKO)

COMPTOIR EN
GRANITE NERO
ASSOLUTO FLAMMÉE

HOSHIZAKI
IM-45PE
machine à glaçons

ÉLÉVATIONS
ÉCHELLE 1:25

*Dimensions en centimètres
**POUR LES MATÉRIAUX ET LES DÉTAILS, VOIR LA
PRÉSENTATION DES TRAVAUX DE MENUISERIE



ZONE DE
PRÉPARATION



26-AERO-SBH

Élévations
Dossier de conception détaillée

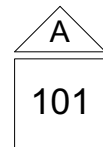
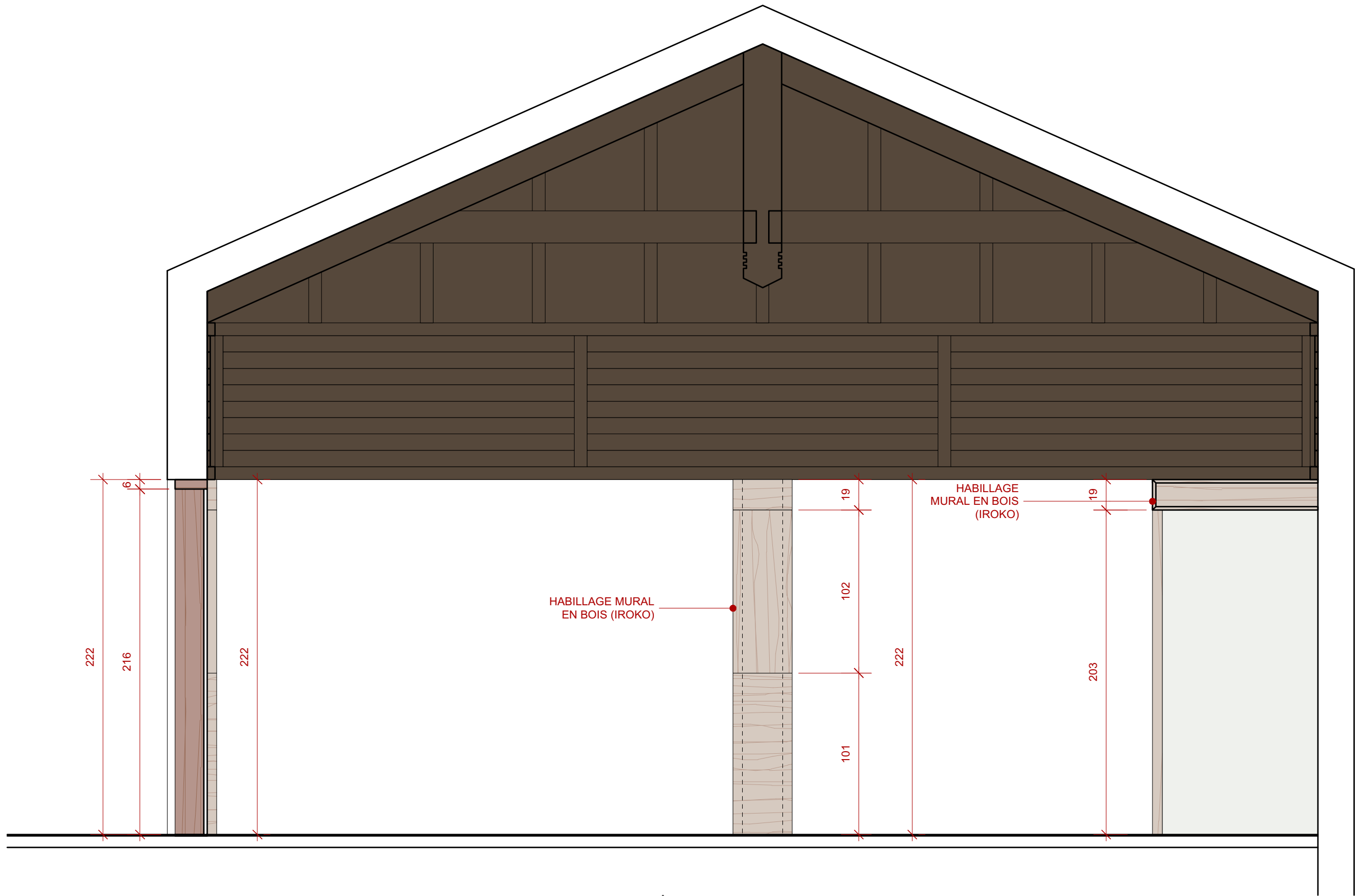
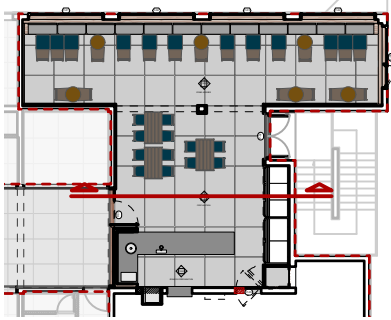
projet
AER
level
1
discipline
- I -

échelle
1:25

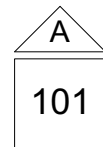
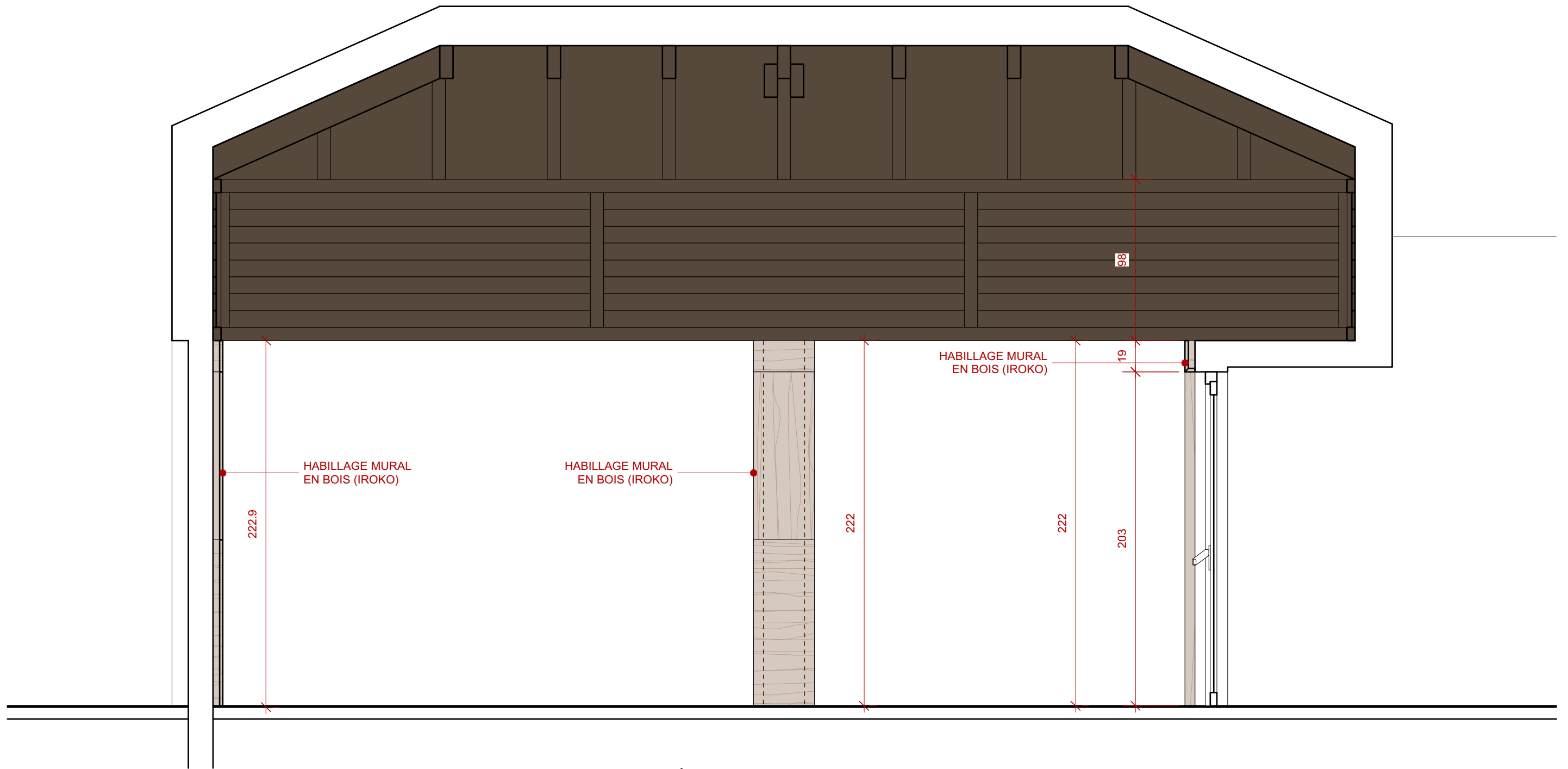
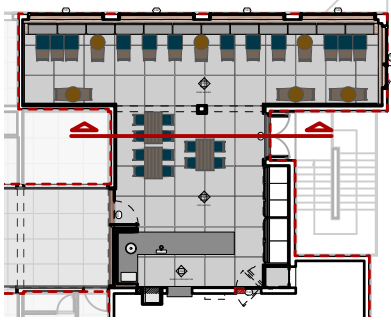
date
27.07.2026
révision
R1

Architecturale - Élévations

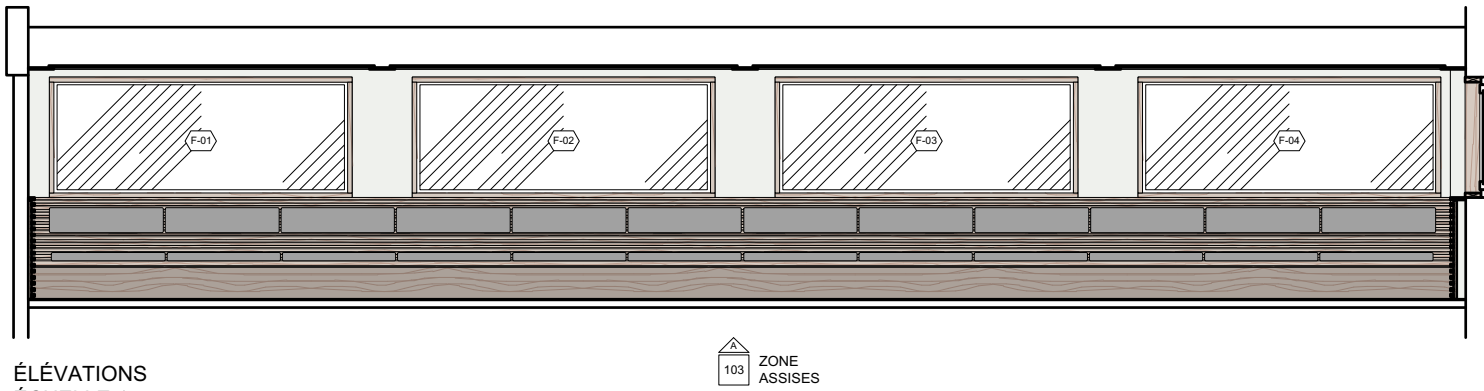
A.1.2.0



CIRCULATION

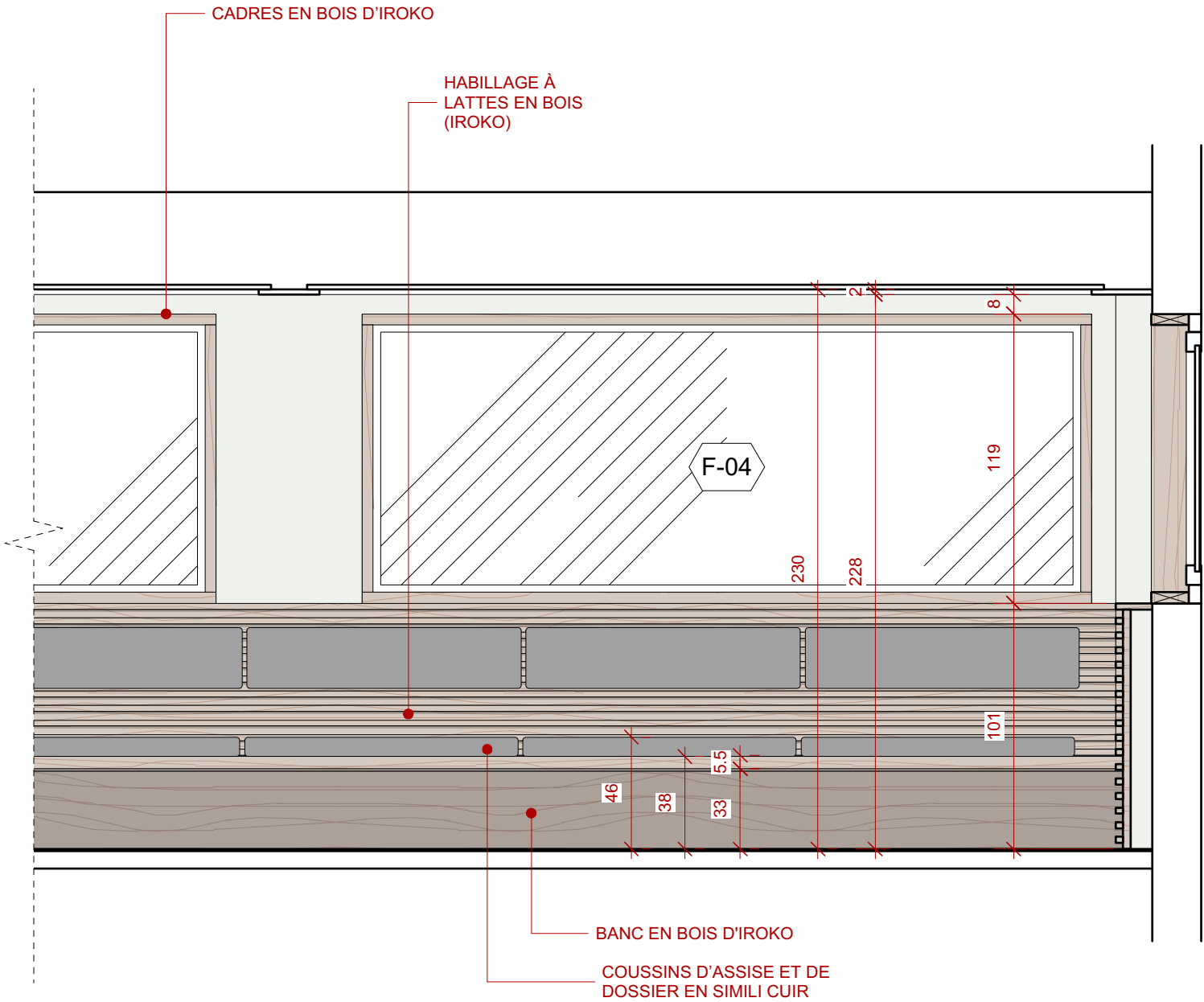
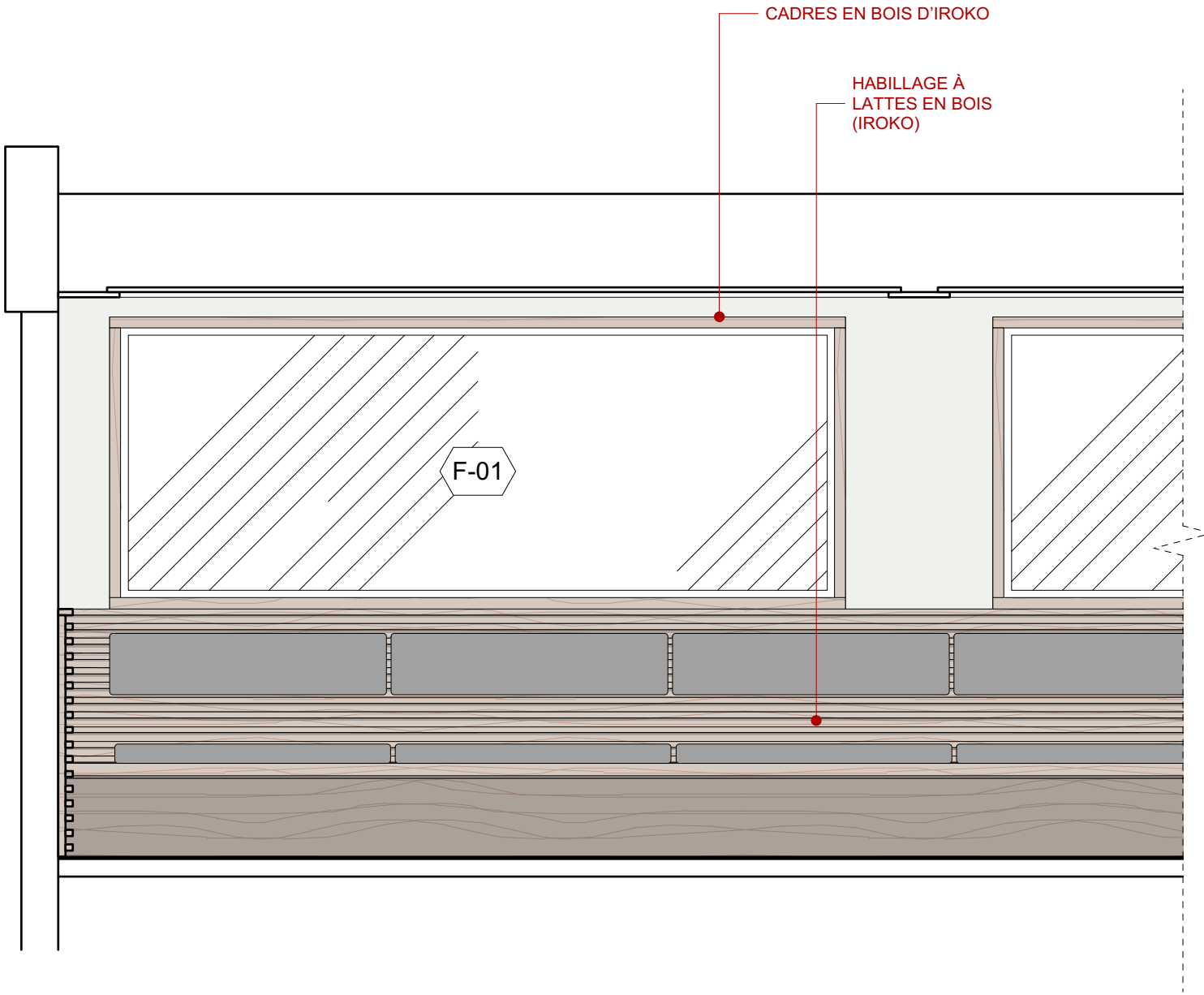
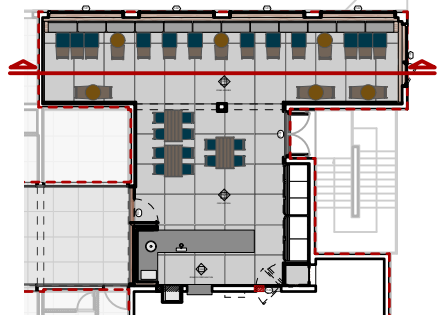


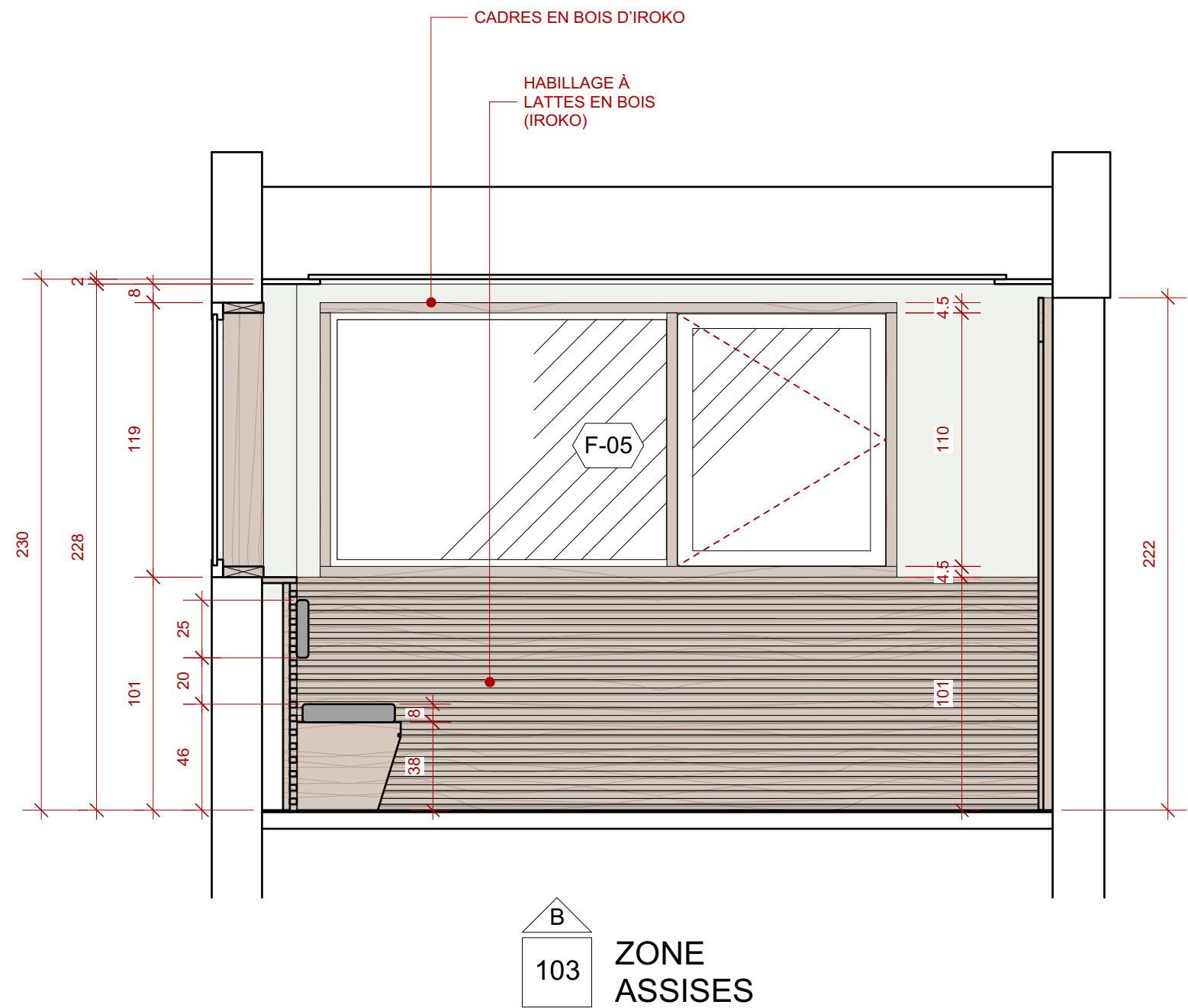
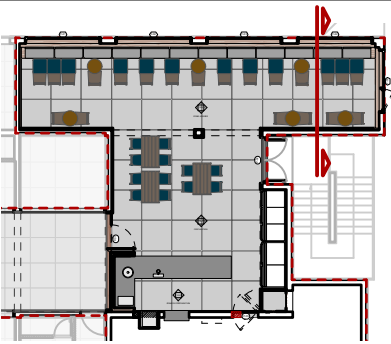
CIRCULATION

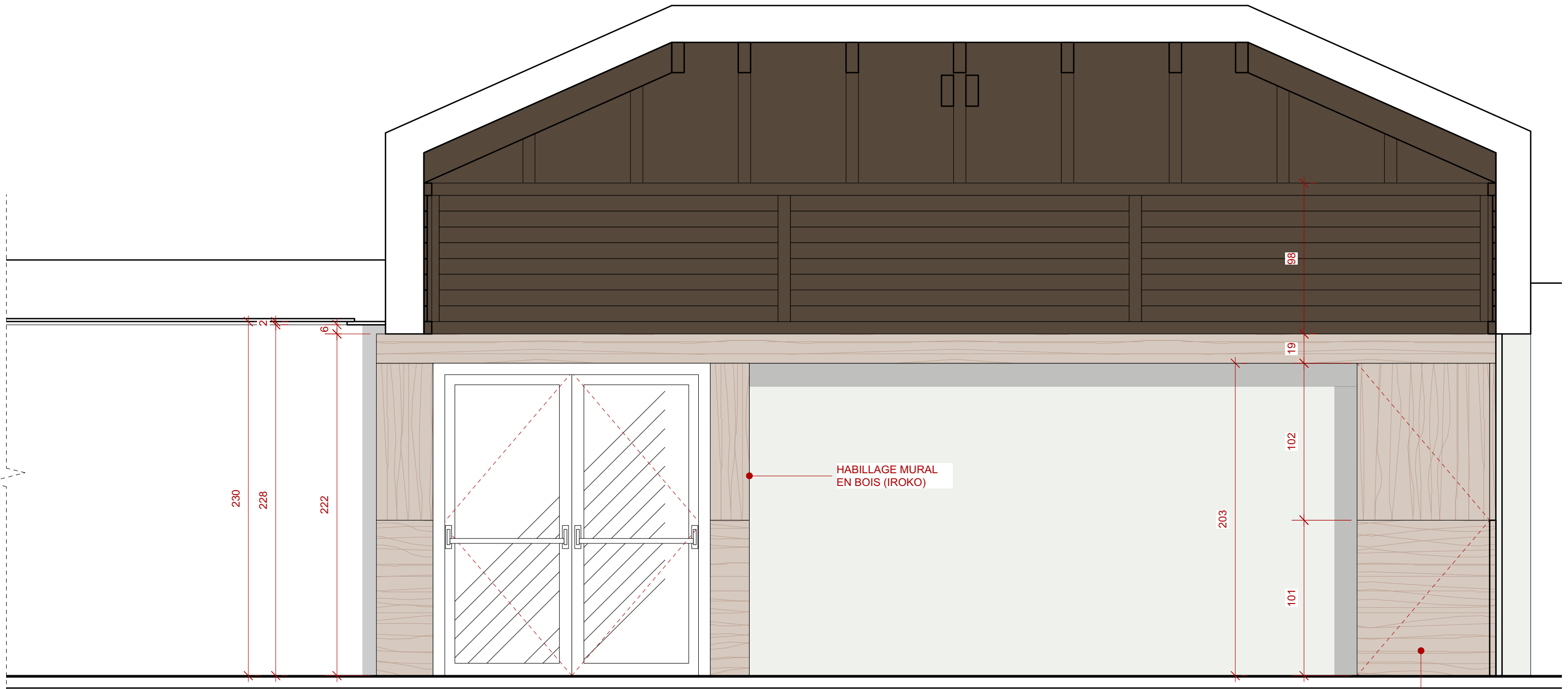
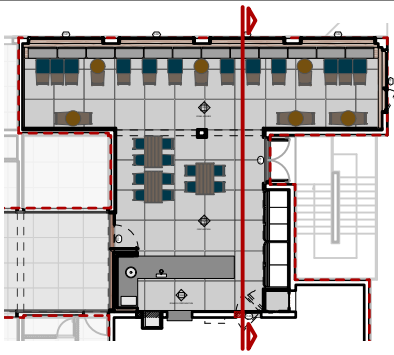


ÉLÉVATIONS
ÉCHELLE 1:75

103 ZONE
ASSISES





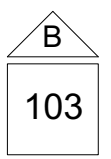


230
228
222

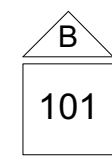
98
19
102
101

HABILLAGE MURAL
EN BOIS (IROKO)

PORTE INVISIBLE D'ACCÈS AU
PANNEAU ÉLECTRIQUE



ZONE
ASSISES



CIRCULATION



26-AERO-SBH

Élévations
Dossier de conception détaillée

projet
AER

level
1

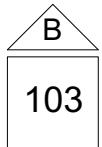
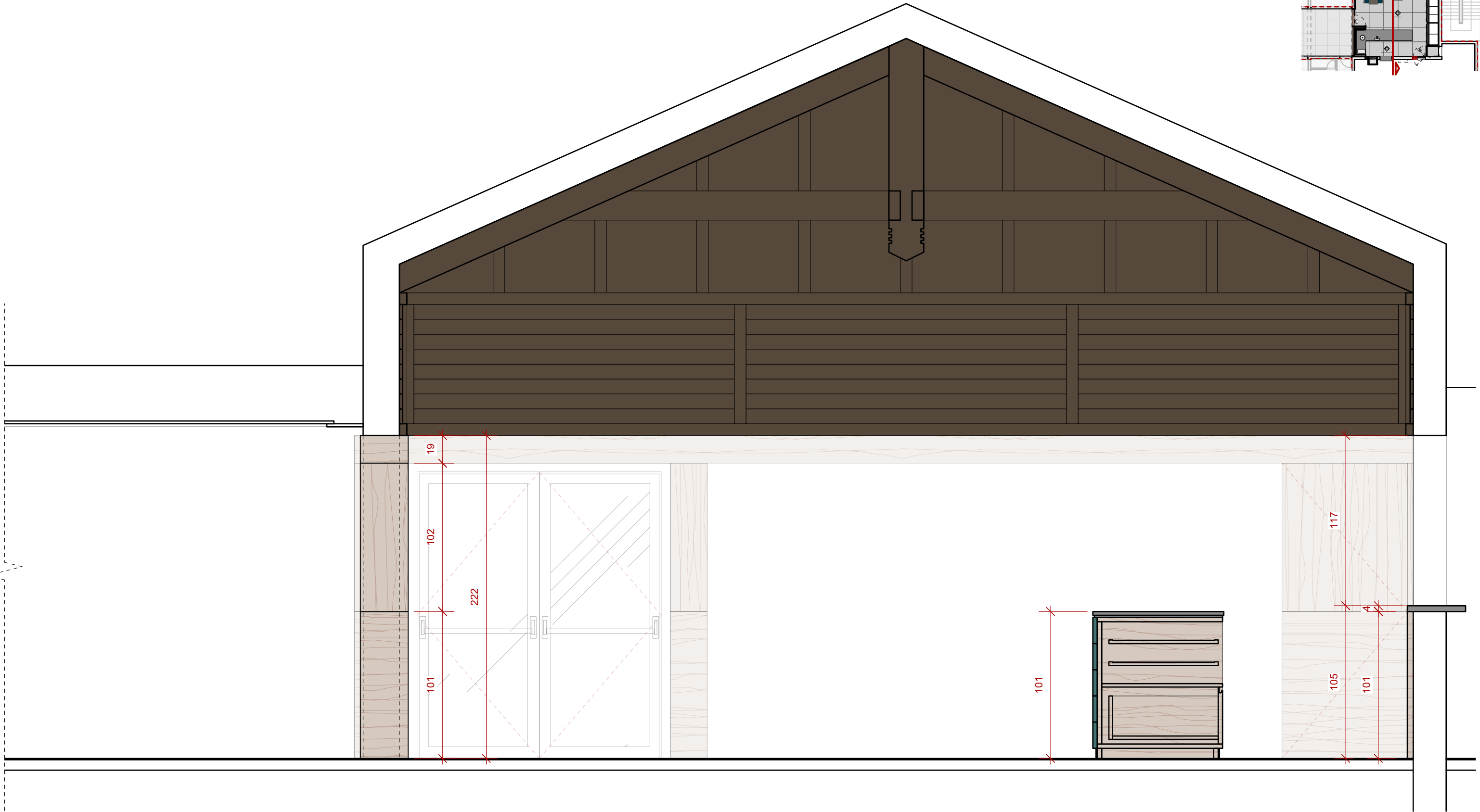
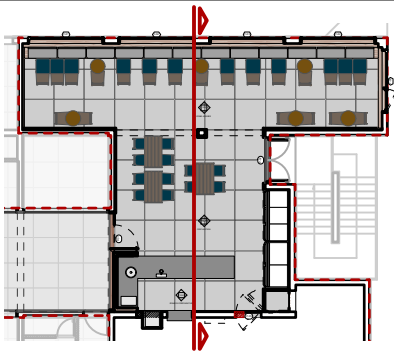
discipline
- I -

échelle
1:25

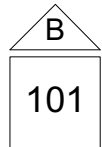
date
27.07.2026

révision
R1

Architecturale - Élévations
A.1.2.5



ZONE
ASSISES



CIRCULATION



26-AERO-SBH

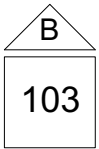
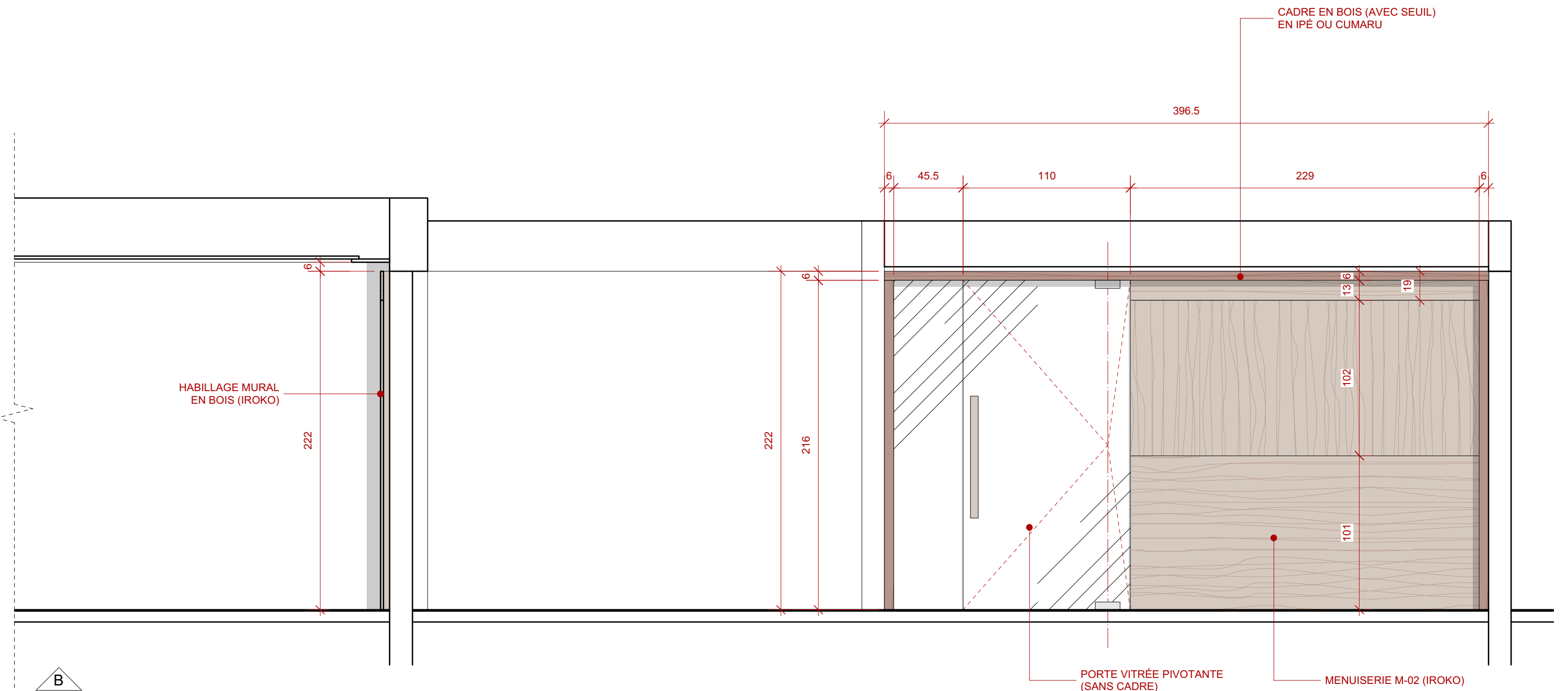
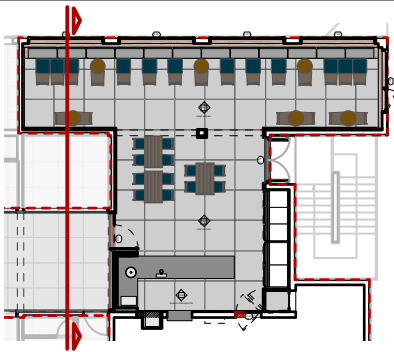
Élévations
Dossier de conception détaillée

projet	level	discipline
AER	1	- I -

échelle
1:25

date	27.07.2026
révision	R1

Architecturale - Élévations
A.1.2.6



ZONE
ASSISES



26-AERO-SBH

Élévations
Dossier de conception détaillée

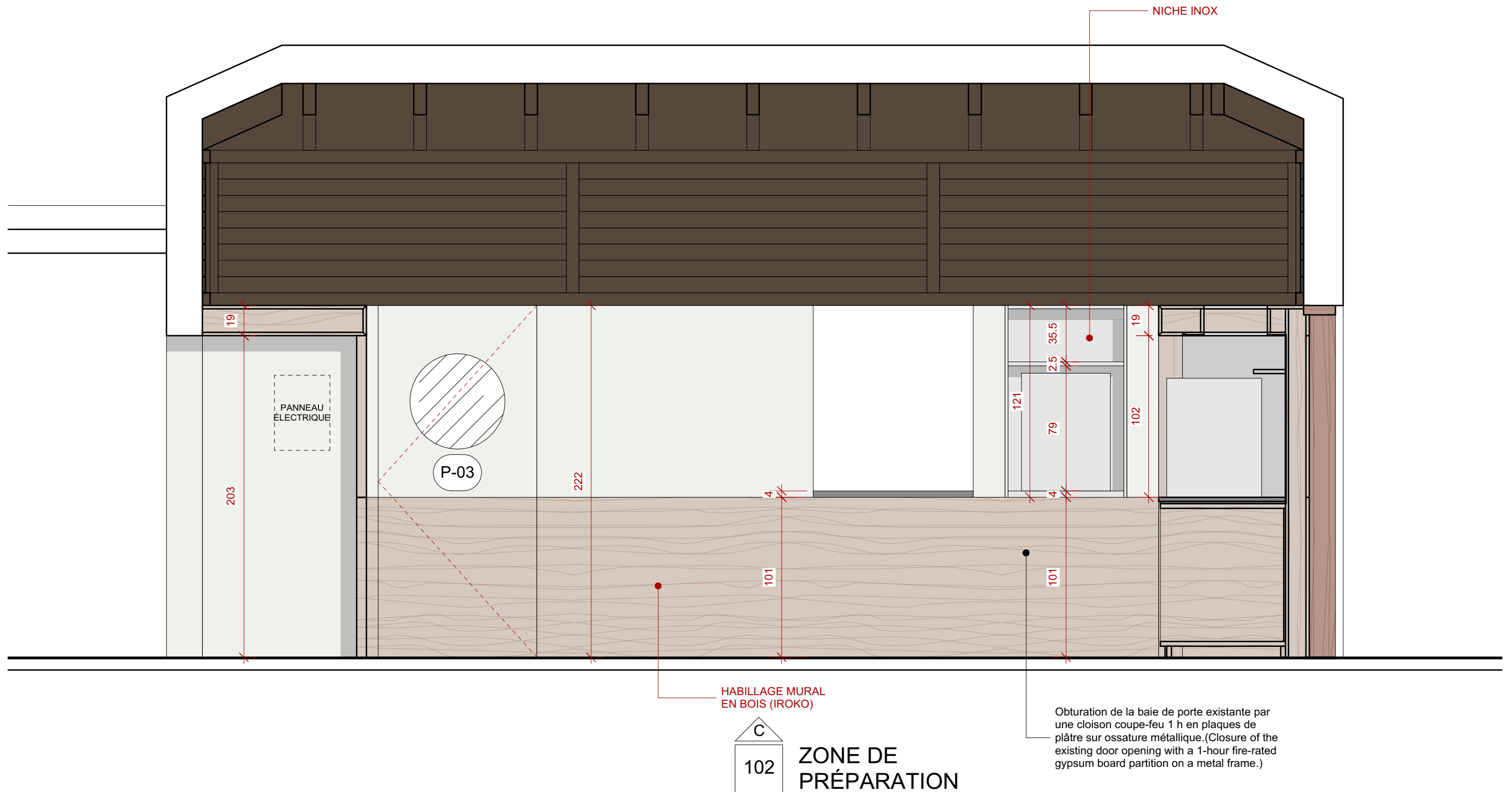
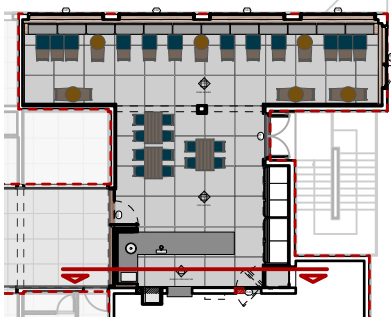
projet	level	discipline
AER	1	- I -

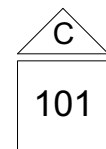
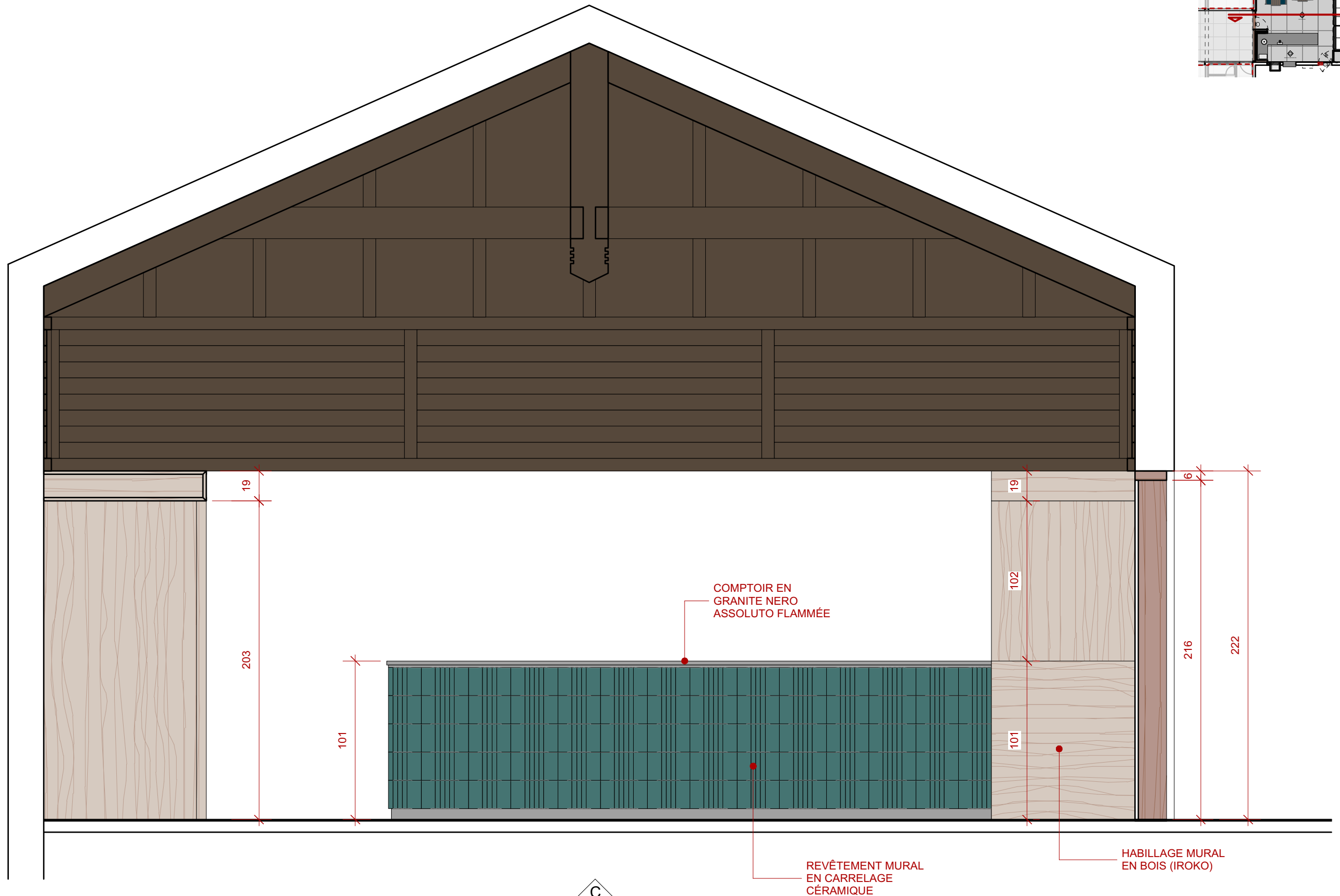
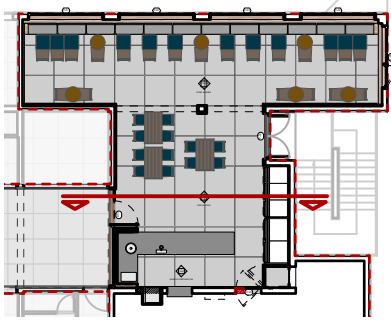
échelle
1:25

date	27.07.2026
révision	R1

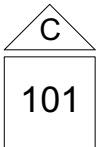
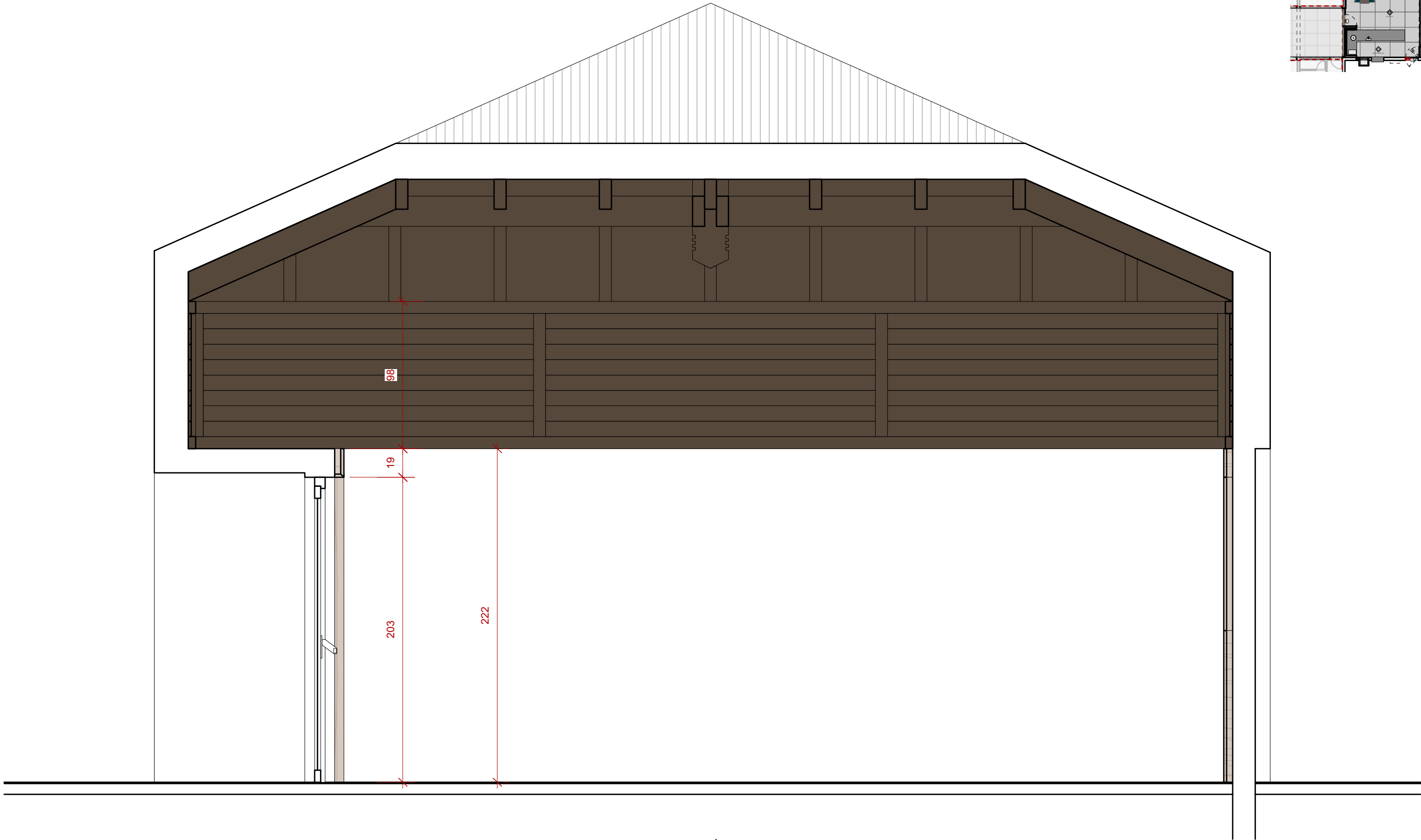
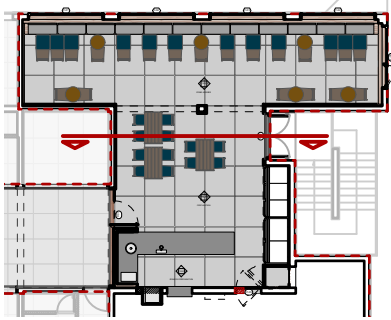
Architecturale - Élévations

A.1.2.7





CIRCULATION



CIRCULATION



26-AERO-SBH

Élévations
Dossier de conception détaillée

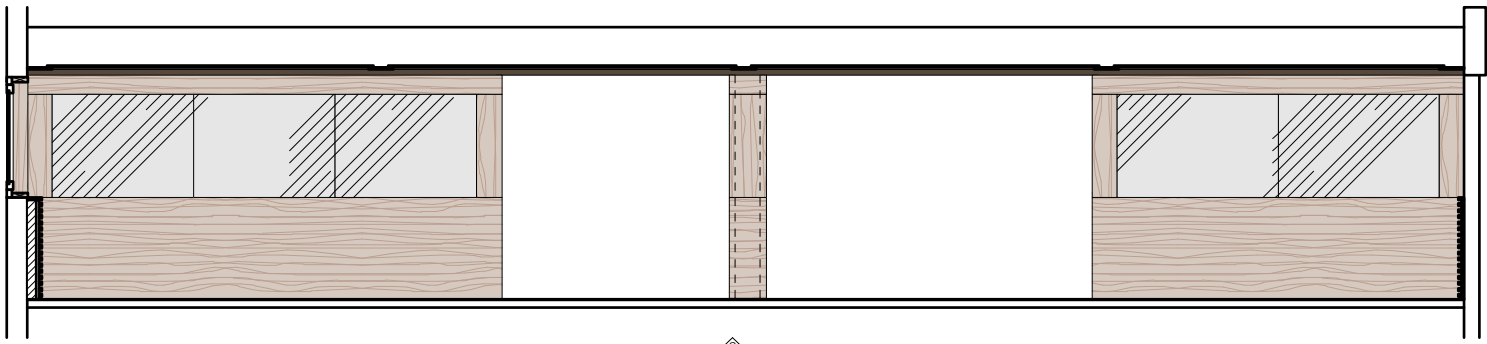
projet	level	discipline
AER	1	- I -

échelle
1:25

date	27.07.2026
révision	R1

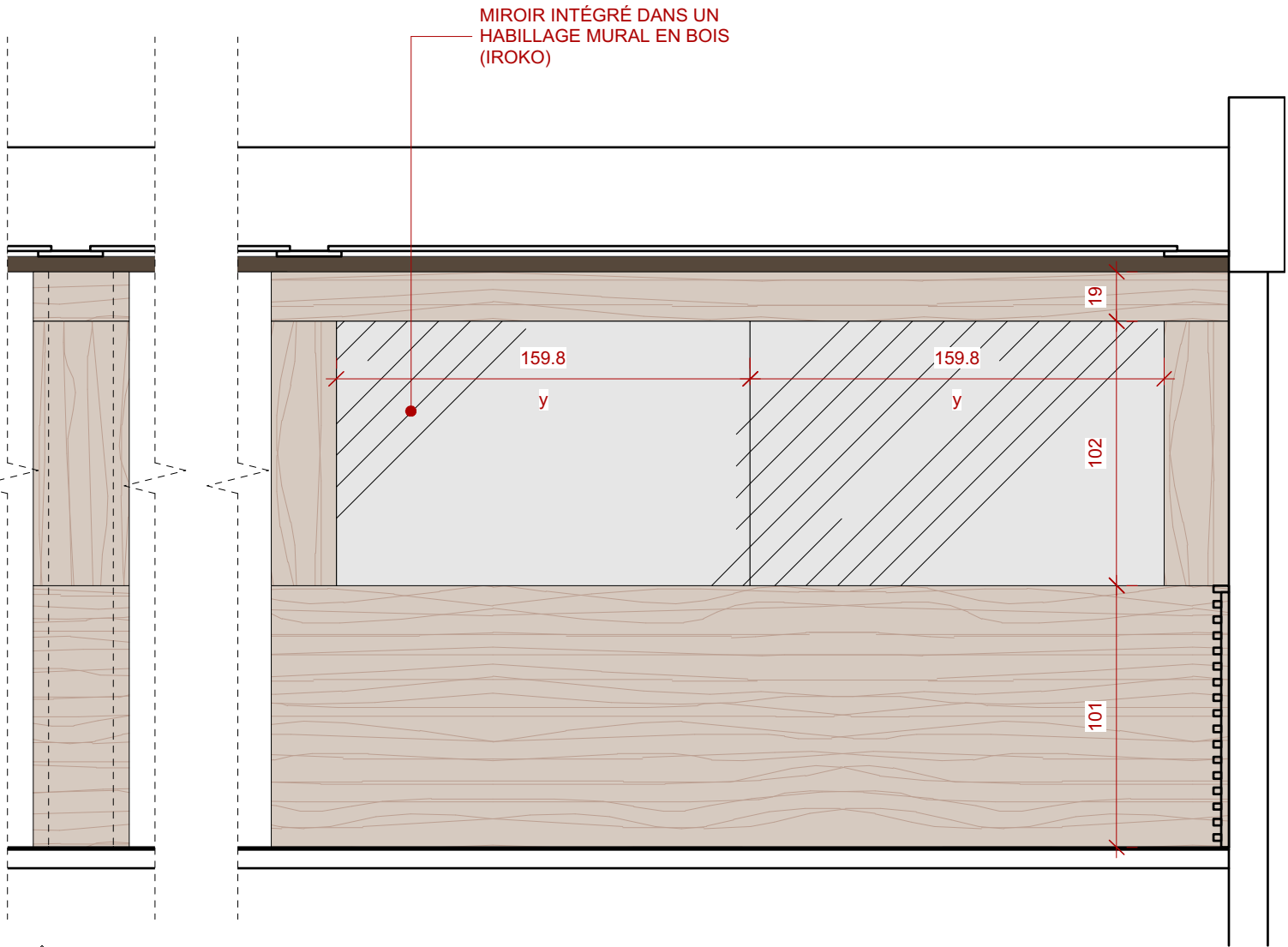
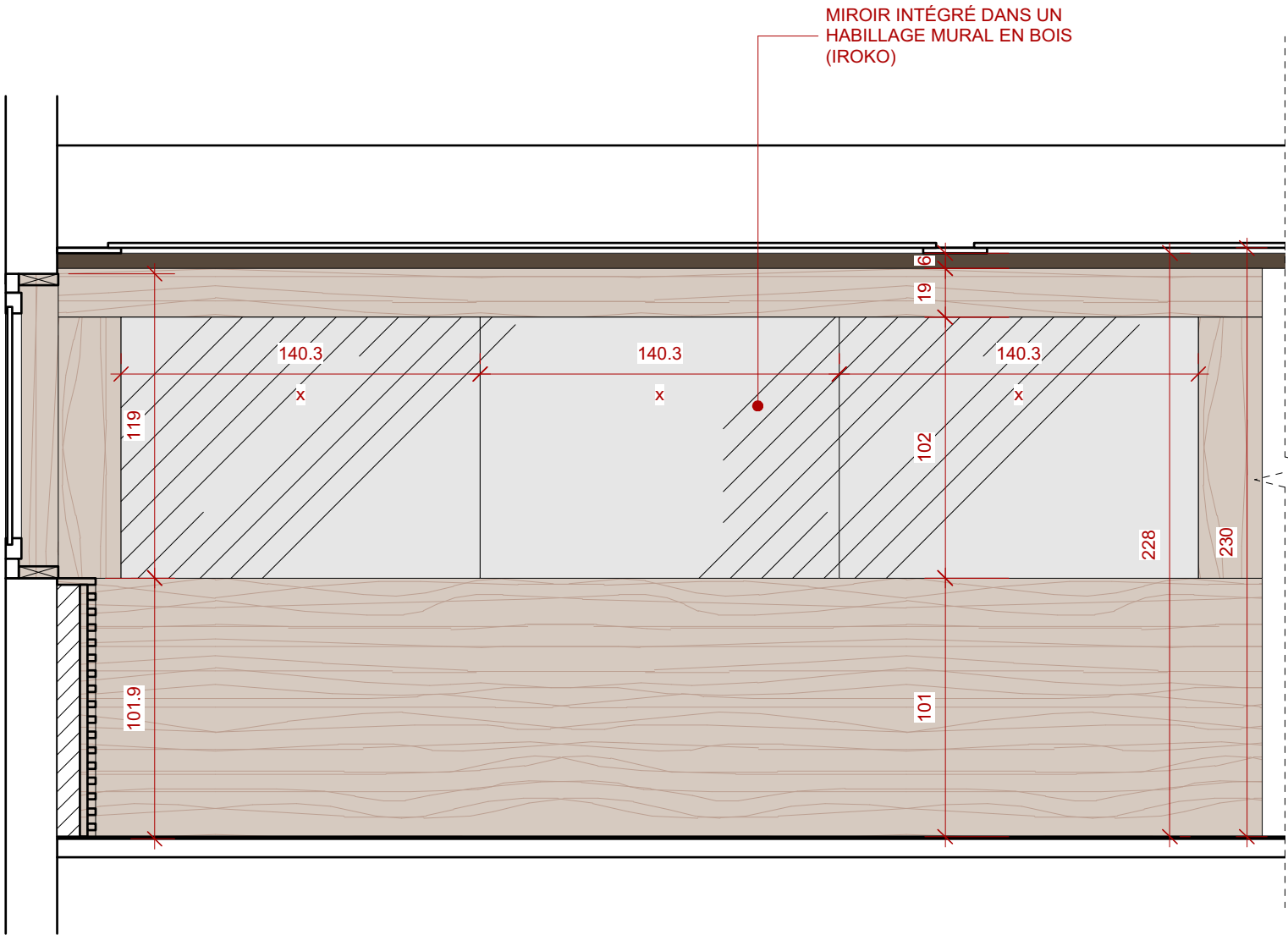
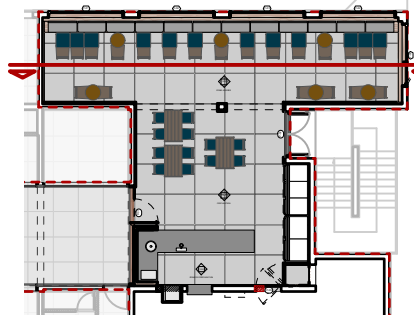
Architecturale - Élévations

A.1.2.10

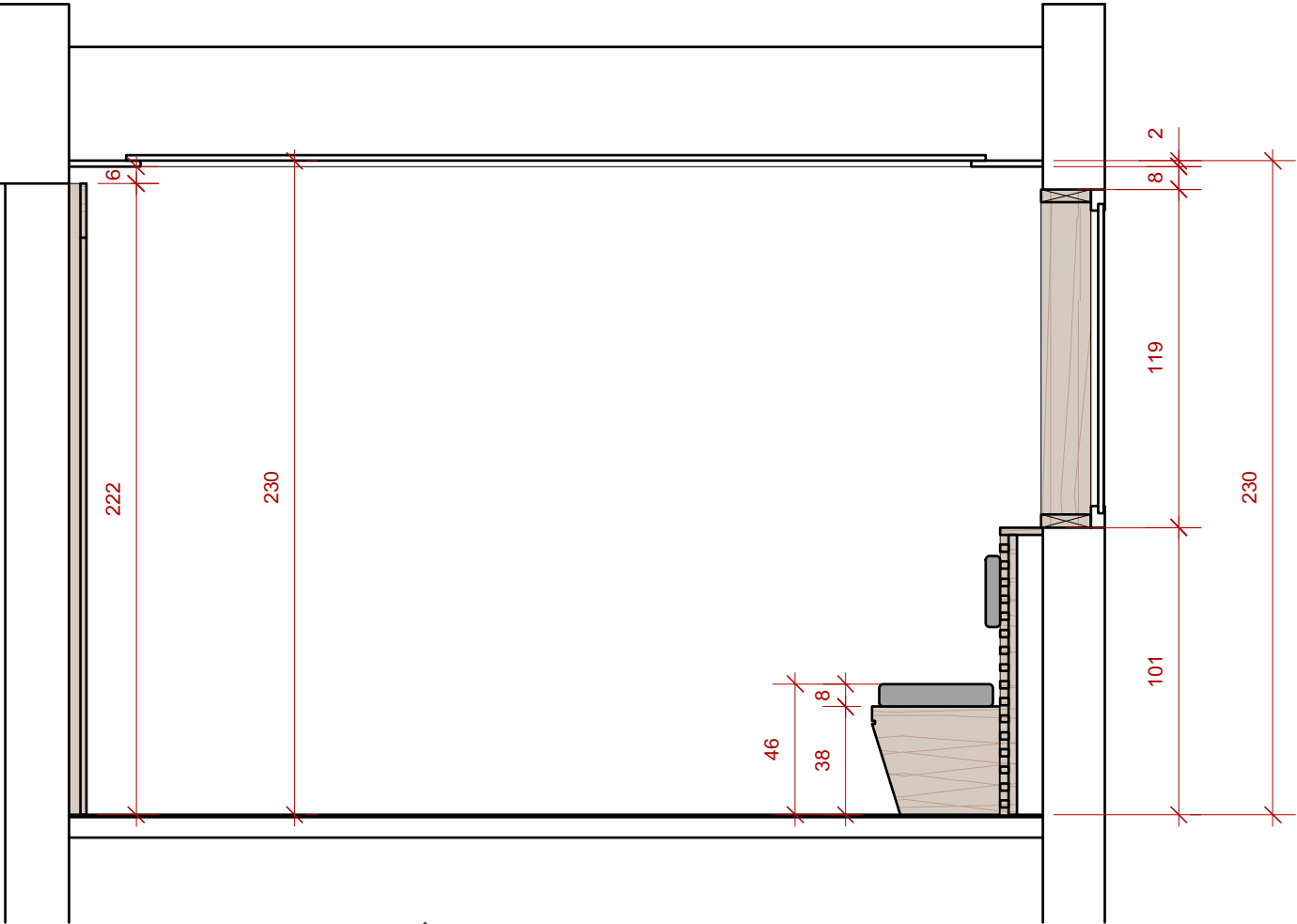
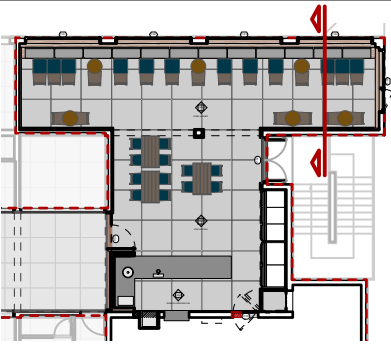


ÉLÉVATIONS
ÉCHELLE 1:75

103 ZONE
ASSISES



C
103 ZONE
ASSISES



D
103

ZONE
ASSISES



26-AERO-SBH

Élévations
Dossier de conception détaillée

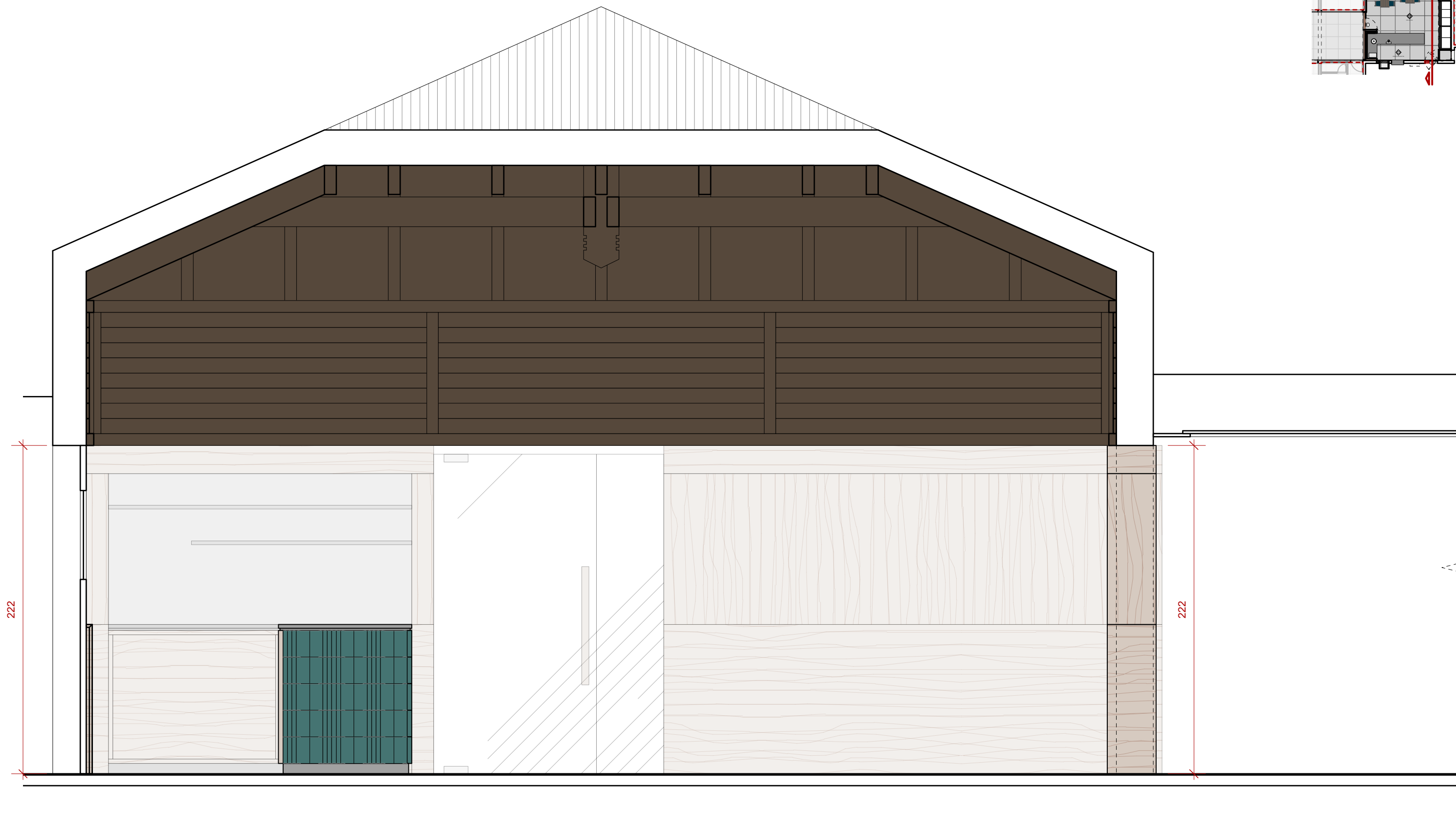
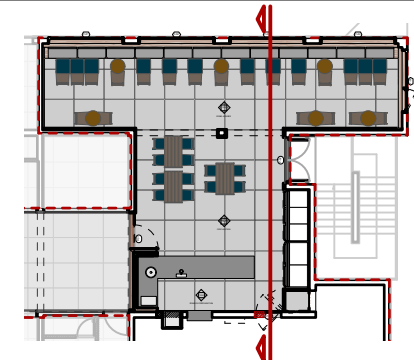
projet	level	discipline
AER	1	- I -

échelle
1:25

date	27.07.2026
révision	R1

Architecturale - Élévations

A.1.2.12



D
102 ZONE DE
PRÉPARATION

D
101 CIRCULATION

D
103 ZONE
ASSISES



26-AERO-SBH

Élévations
Dossier de conception détaillée

projet
AER

level
1

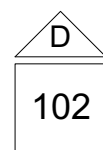
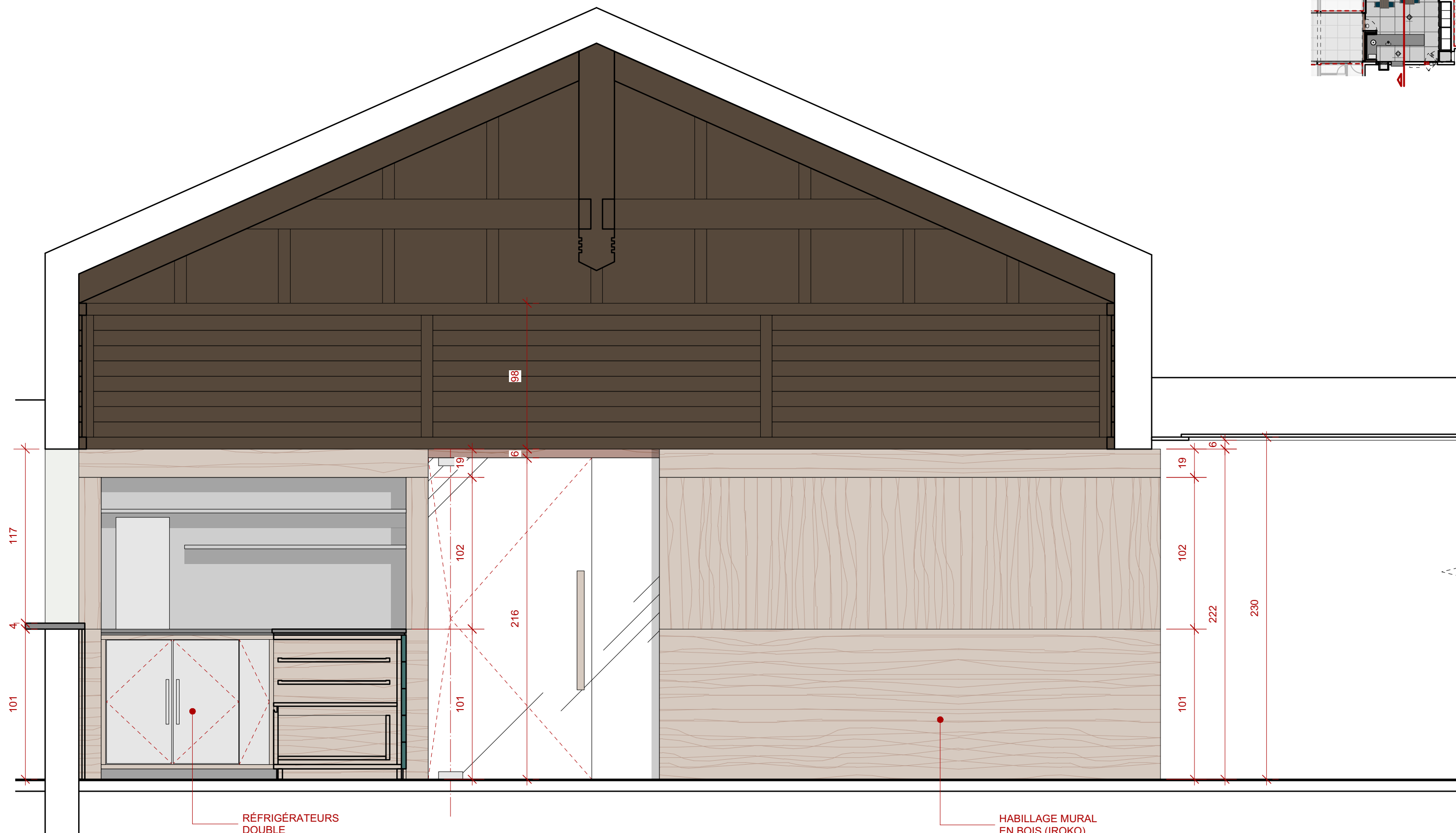
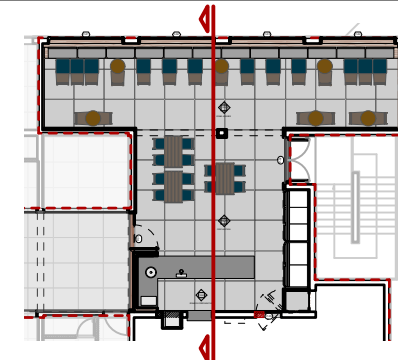
discipline
- I -

échelle
1:25

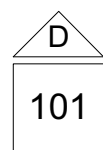
date
27.07.2026

révision
R1

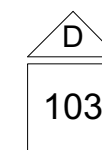
Architecturale - Élévations
A.1.2.13



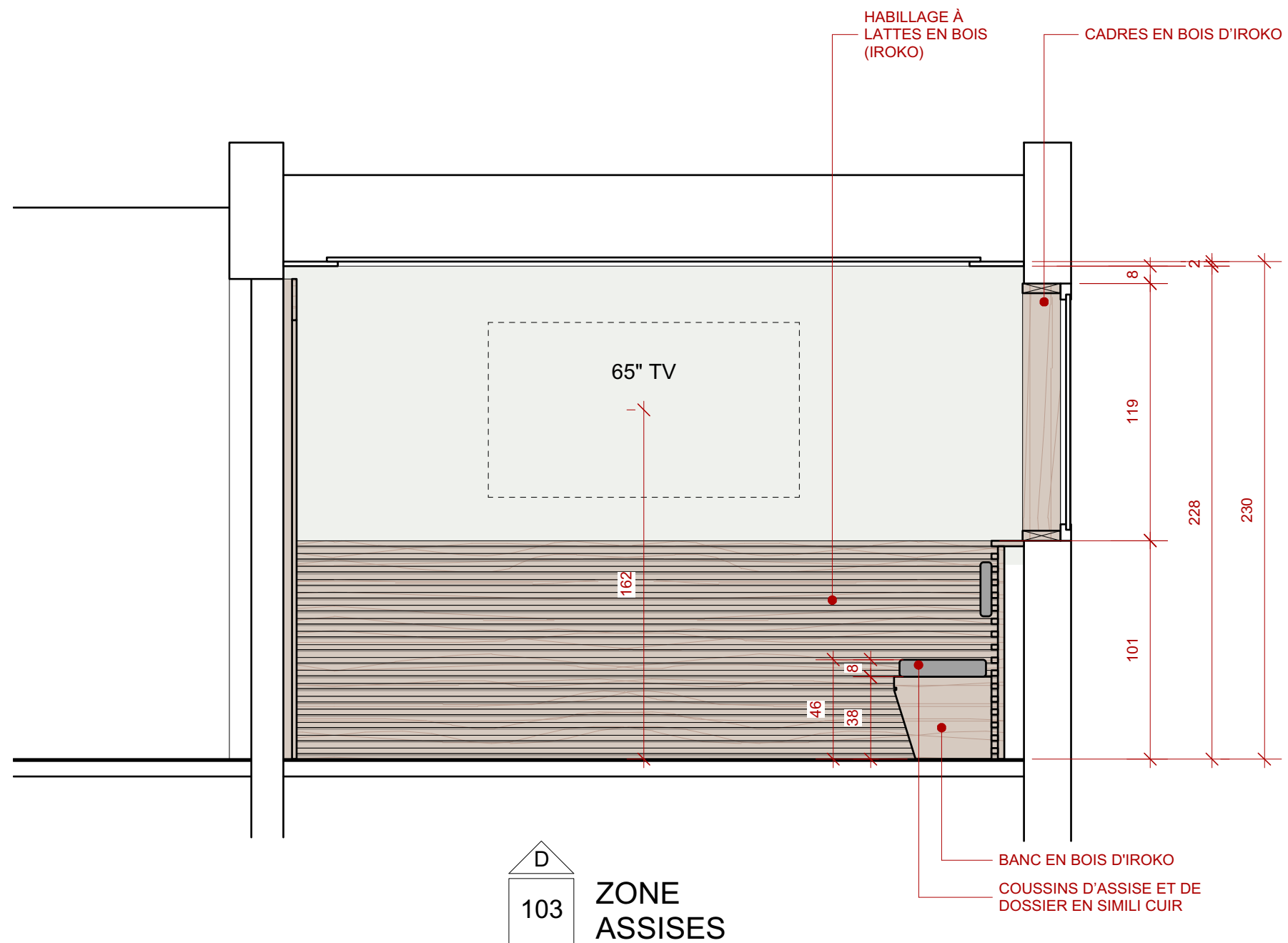
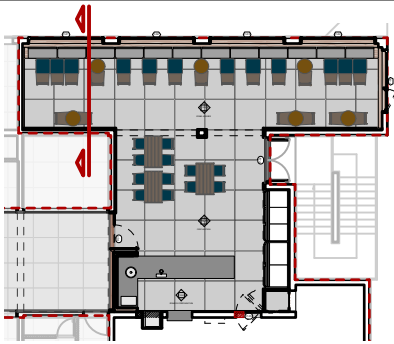
ZONE DE PRÉPARATION



CIRCULATION



ZONE ASSISES



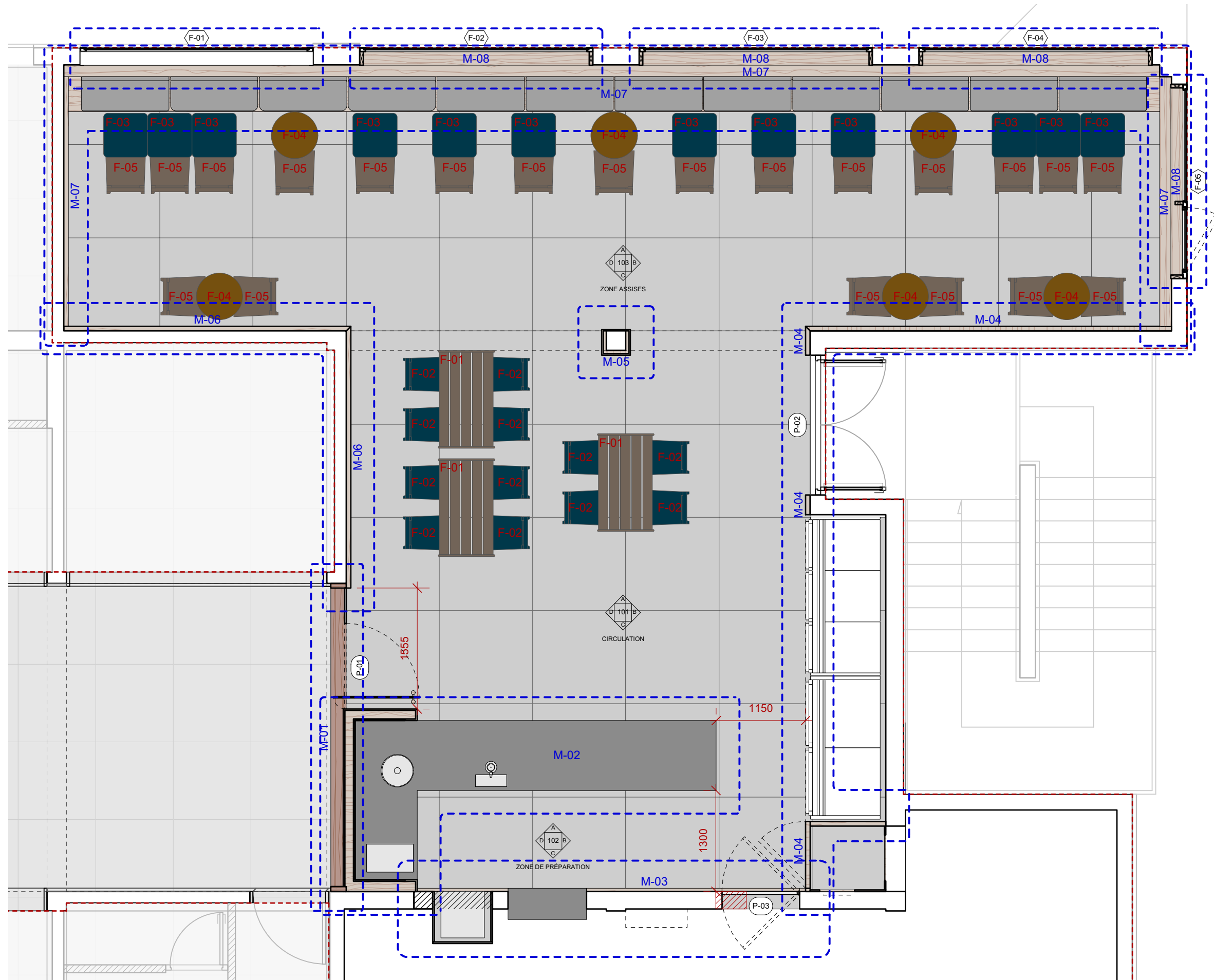
26_AERO_SBH

Détails de menuiserie

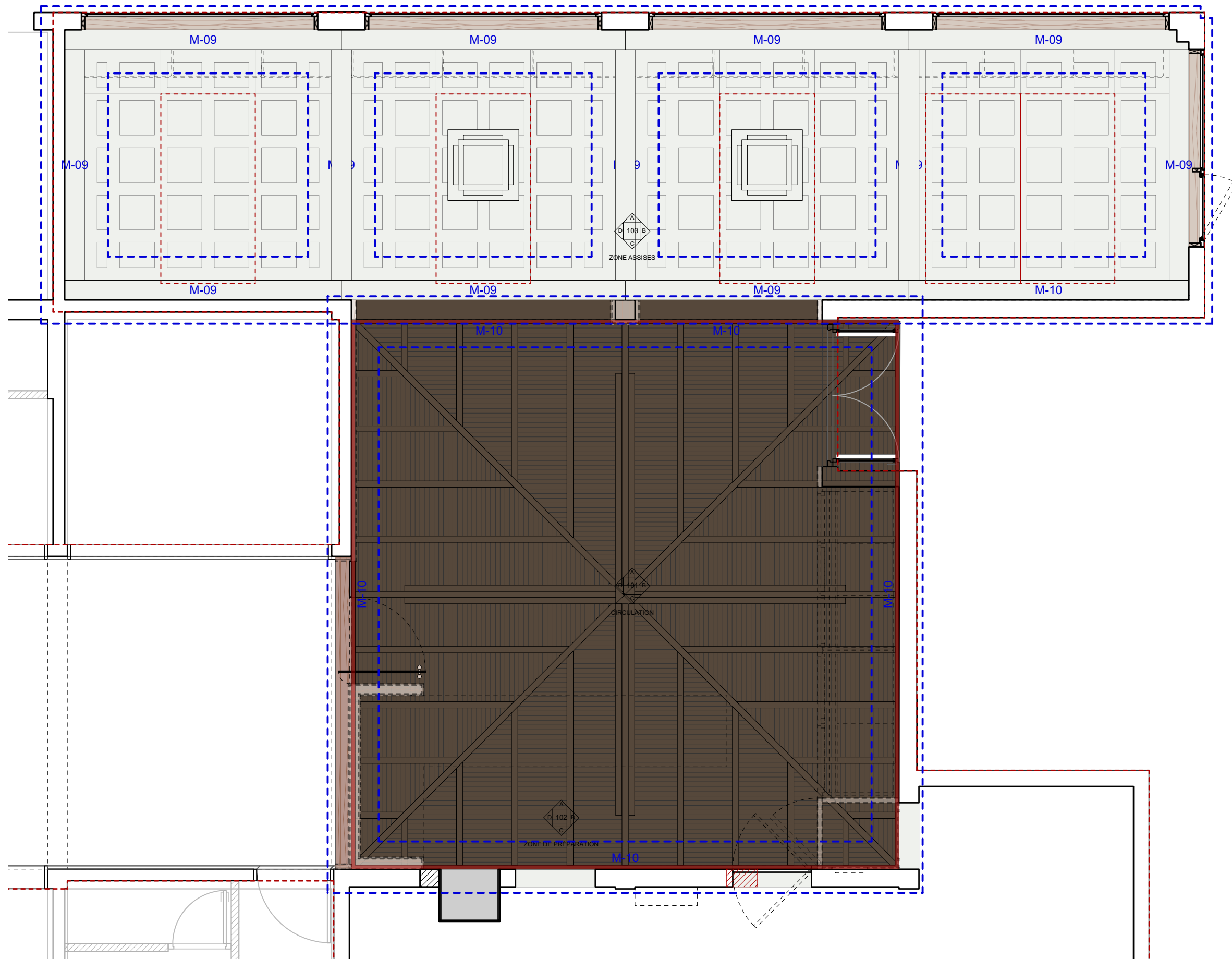
Dossier de conception détaillée
Juillet 2026



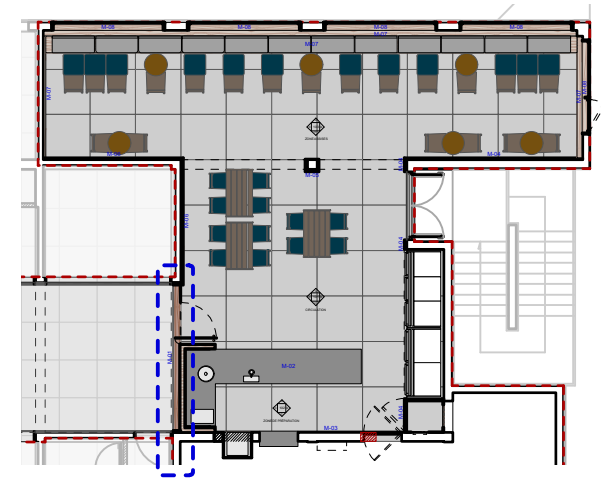
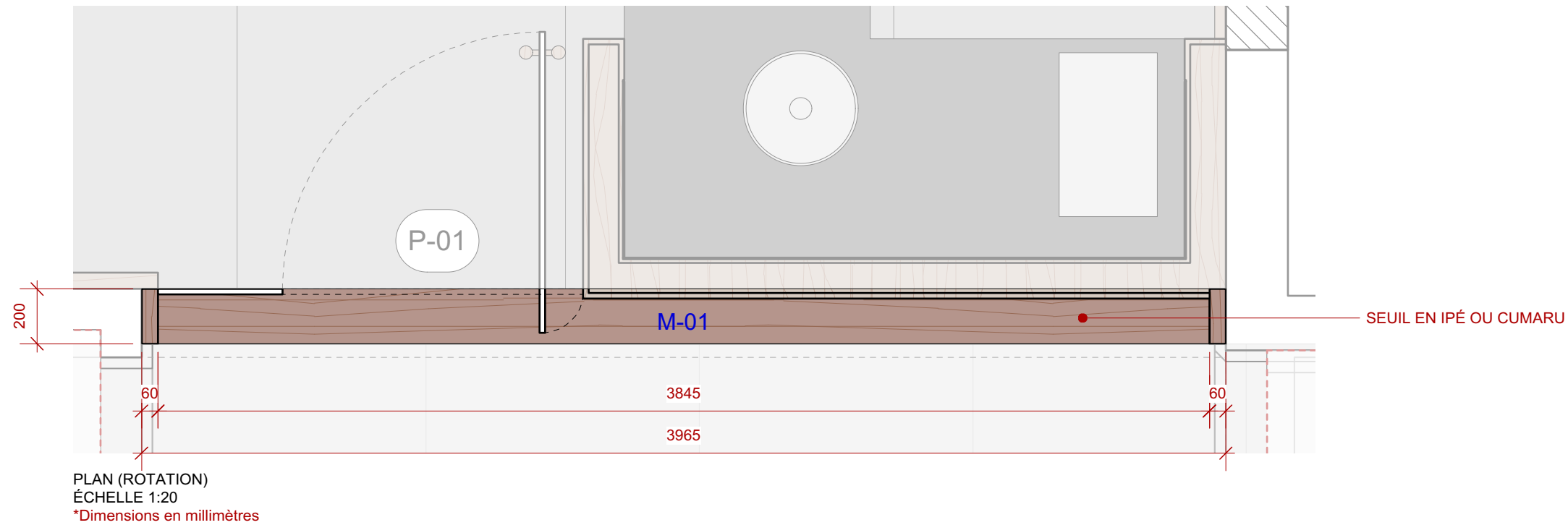
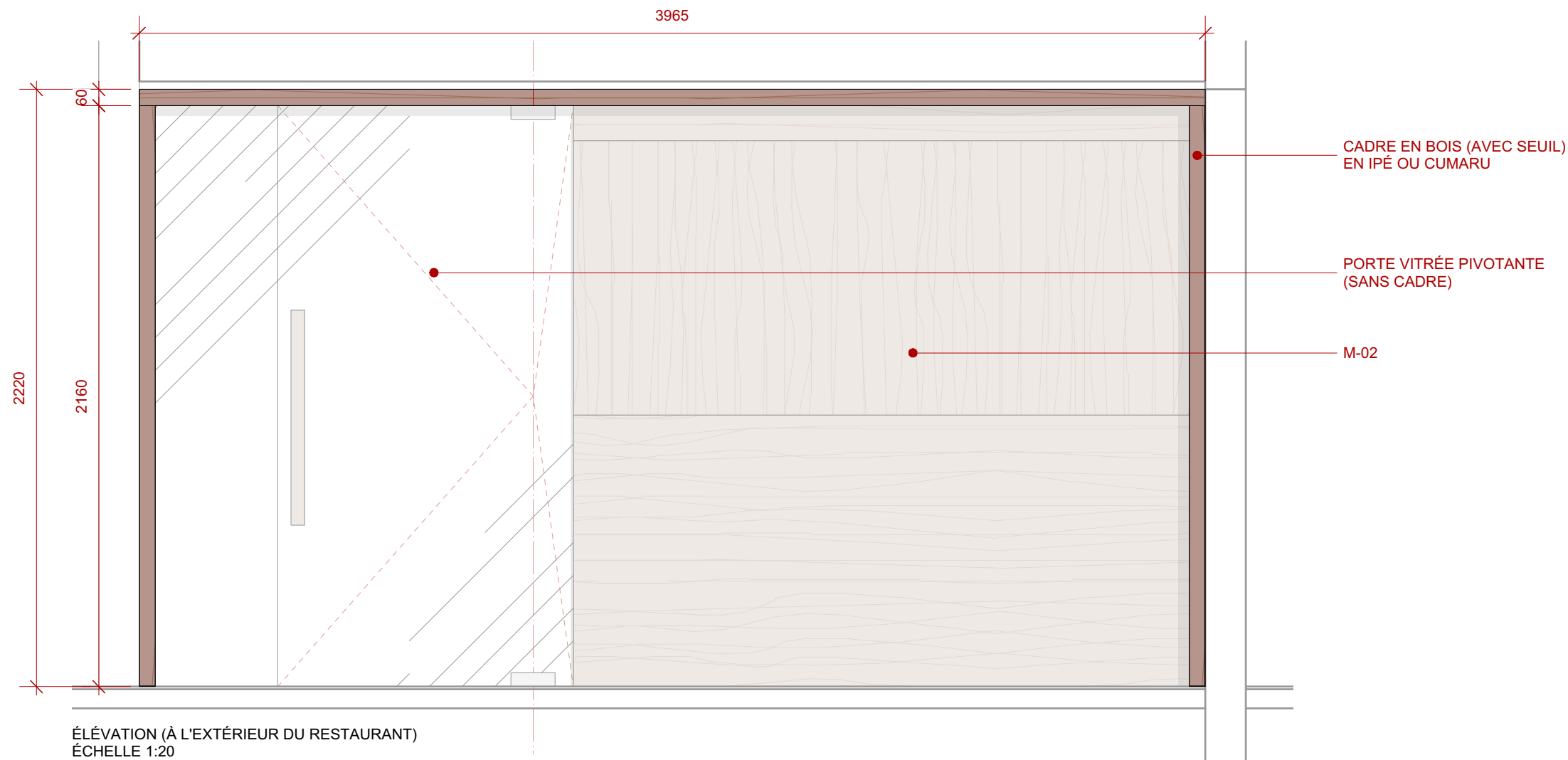
INDEX DE LA MENUISERIE	CODE
Plan	MP-1
Plan de plafond	MP-2
Cadre en bois de l'entrée + seuil	M-01
Habillage bois + comptoir	M-02
Habillage mural en bois à mi-hauteur / étagère en bois / porte de cuisine P-03	M-03
Habillage mural en bois avec porte invisible + miroir	M-04
Habillage en bois autour du poteau existant	M-05
Habillage mural en bois + miroir	M-06
Habillage mural en bois à mi-hauteur (latte en bois) + banc	M-07
Cadre de fenêtre en bois	M-08
Plafond	
Panneaux amovibles en bois peint pour plafond	M-09
Plafond à ossature bois peinte et lambris	M-10



PLAN
ÉCHELLE 1:50
*Dimensions en millimètres

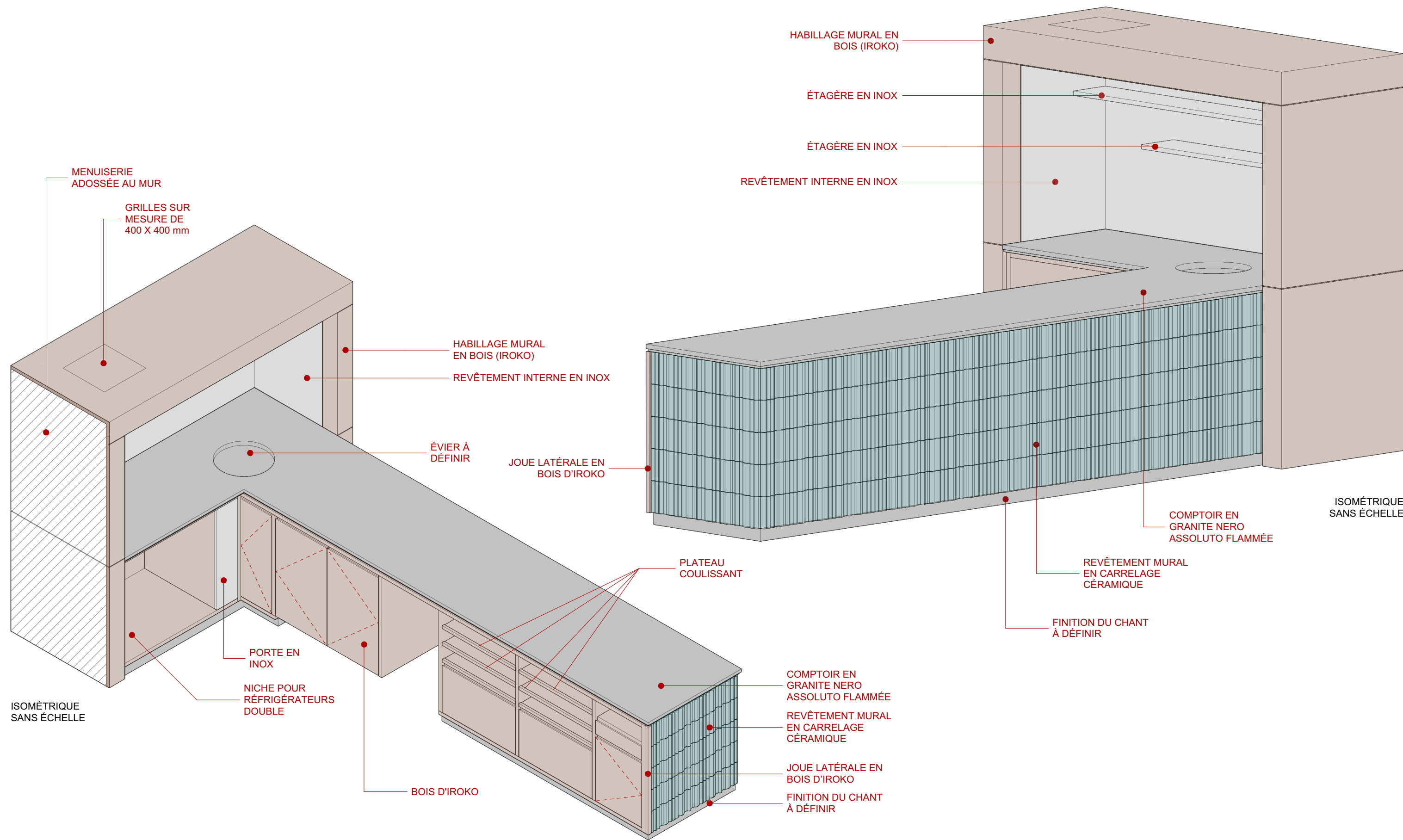


PLAN DE PLAFOND
ÉCHELLE 1:50









REVÊTEMENT
INTERNE EN INOX

HABILLAGE MURAL
EN BOIS (IROKO)

ORIENTATION VERTICALE DU
BOIS, VOIR ÉLÉVATION

PLAN DÉTAIL
ÉCHELLE 1:8

COMPTOIR EN
GRANITE NERO
ASSOLUTO FLAMMÉE

M-02

M-01

Ø420
ÉVIER

400

150

2

60

PLAN DÉTAIL
ÉCHELLE 1:8

CADRE EN BOIS IPE
OU CUMARU M-01

ZONE DE PRÉPARATION

M-03

PLAN
ÉCHELLE 1:20
*Dimensions en millimètres

FOUR (AU-DESSUS
DU COMPTOIR)



26-AERO-SBH

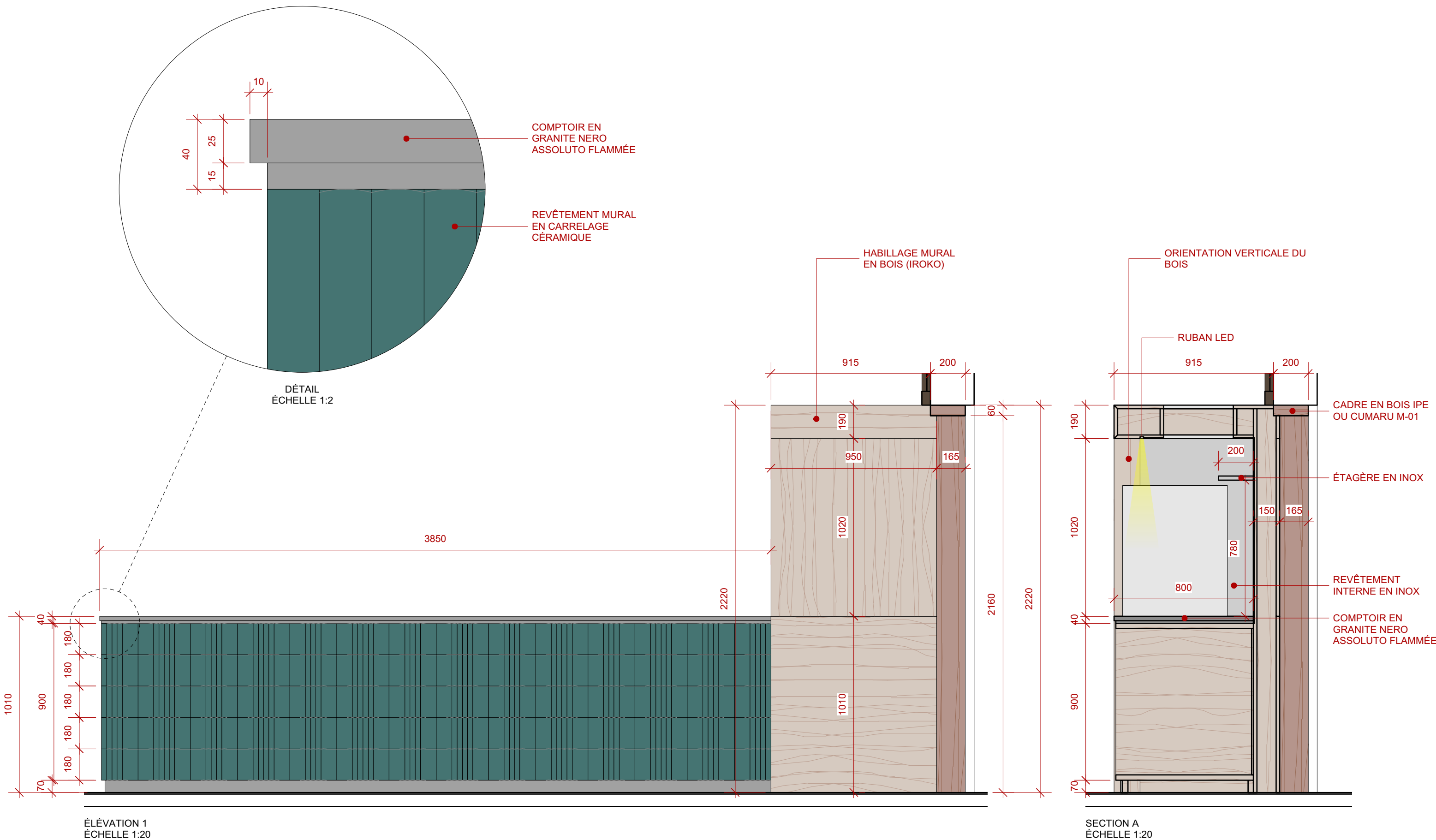
Menuiserie M-02
Dossier de conception détaillée

projet
AER
level
1
discipline
- I -

échelle
1:20

date
27.07.2026
révision
R1

Menuiserie
M-02.4



26-AERO-SBH

Menuiserie M-02
Dossier de conception détaillée

projet
AER

level
1

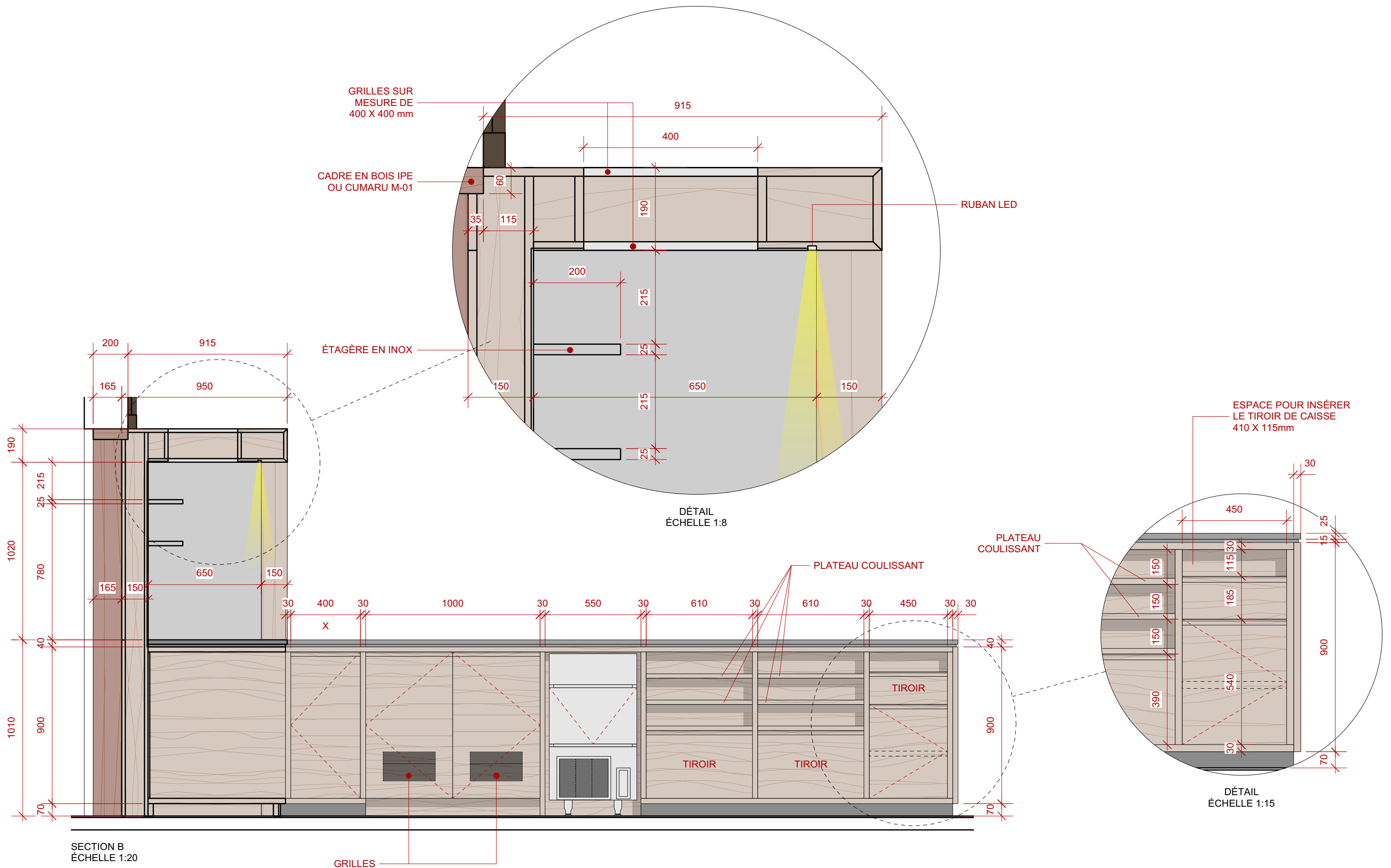
discipline
- I -

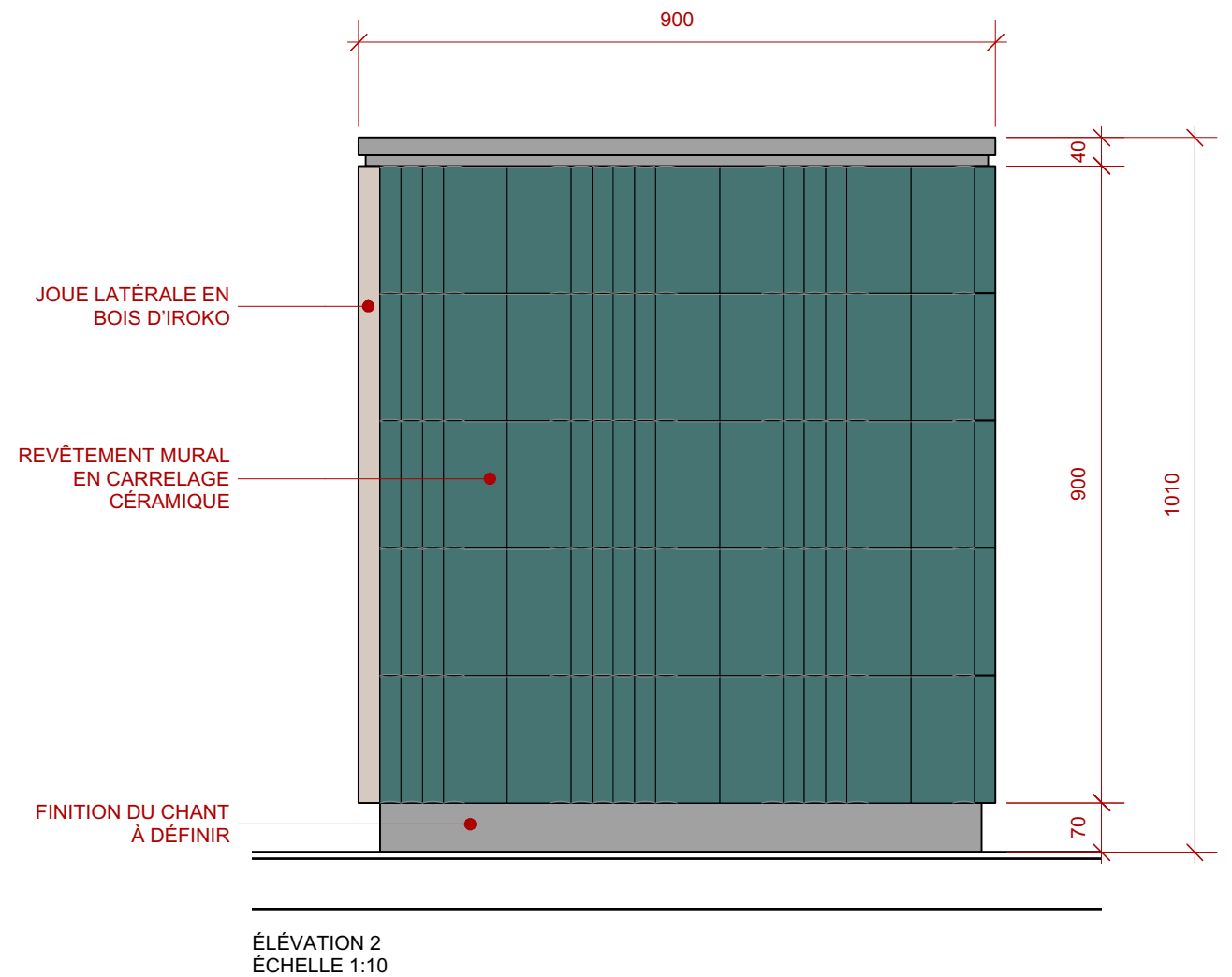
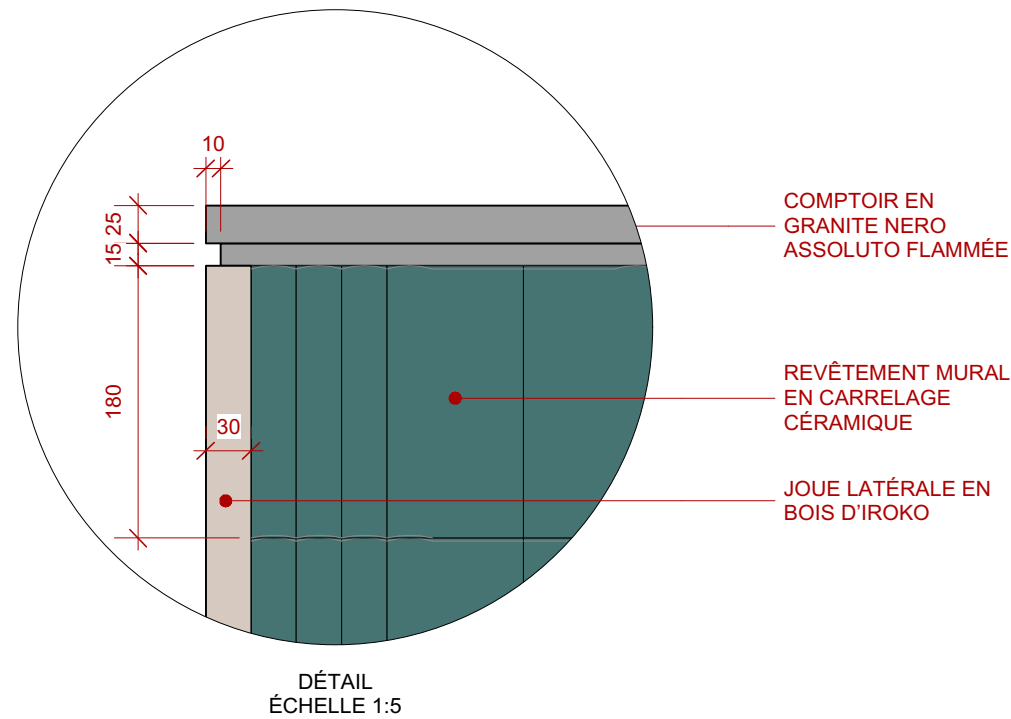
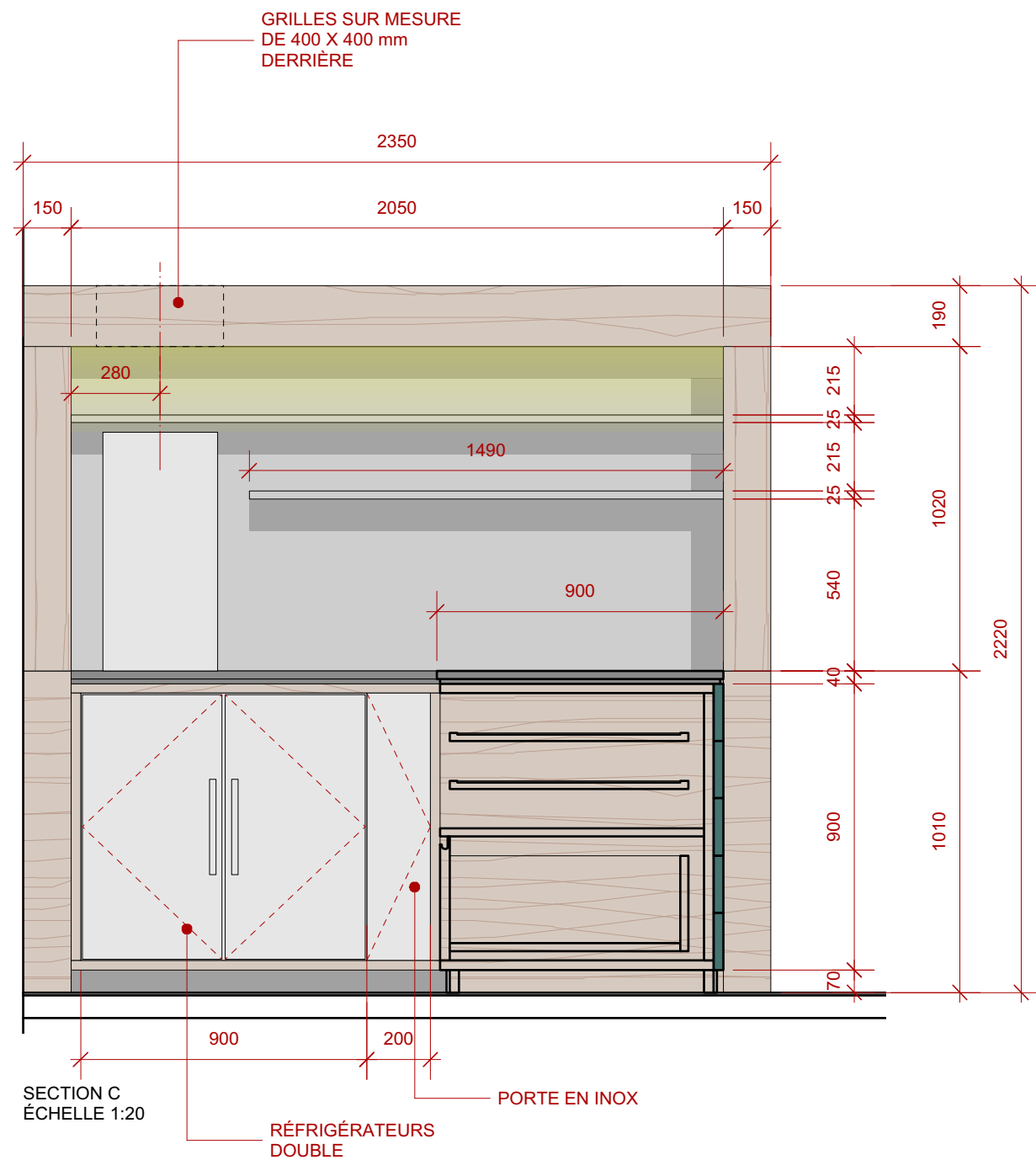
échelle
1:20

date
27.07.2026

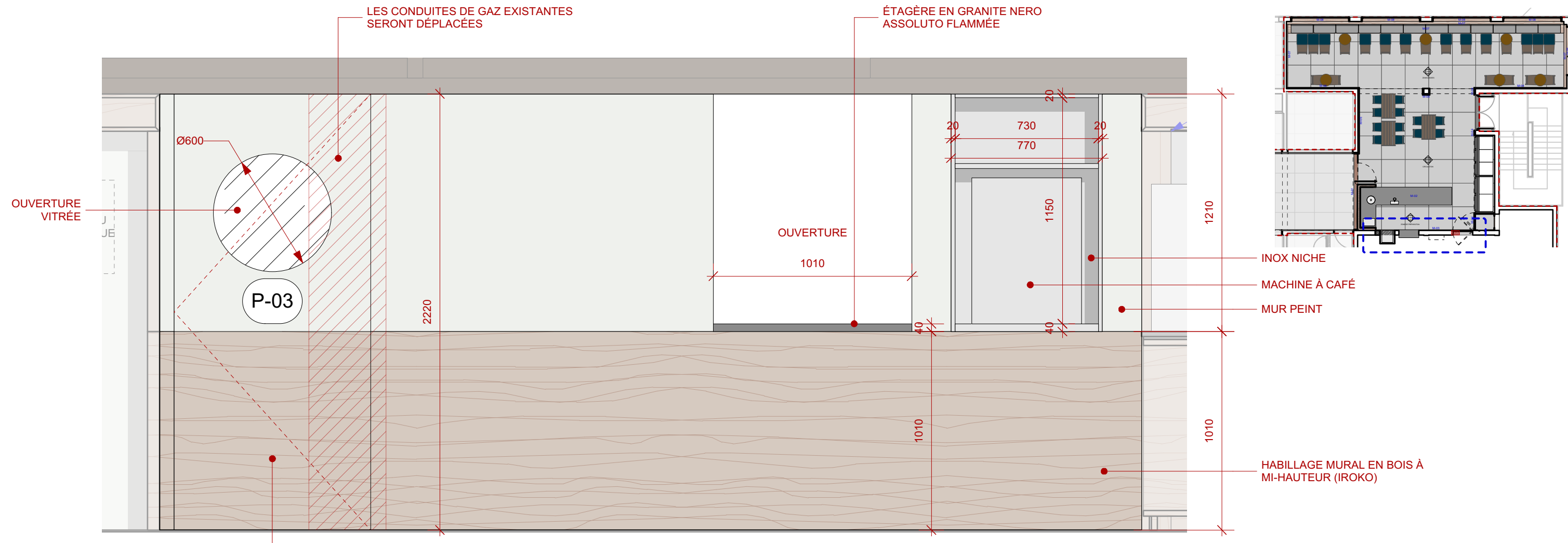
révision
R1

Menuiserie
M-02.5

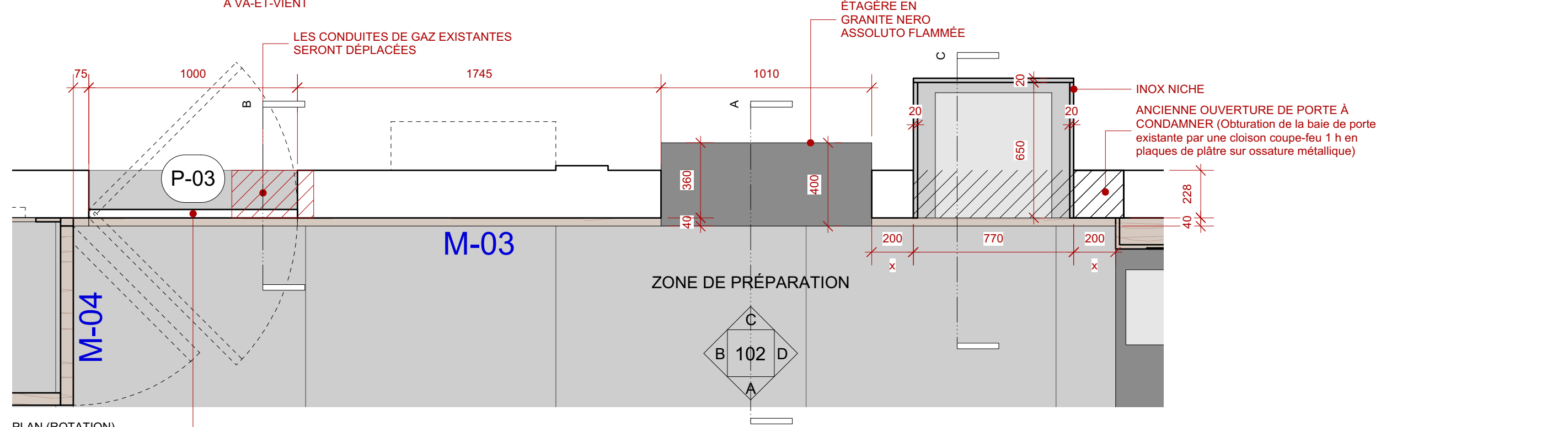




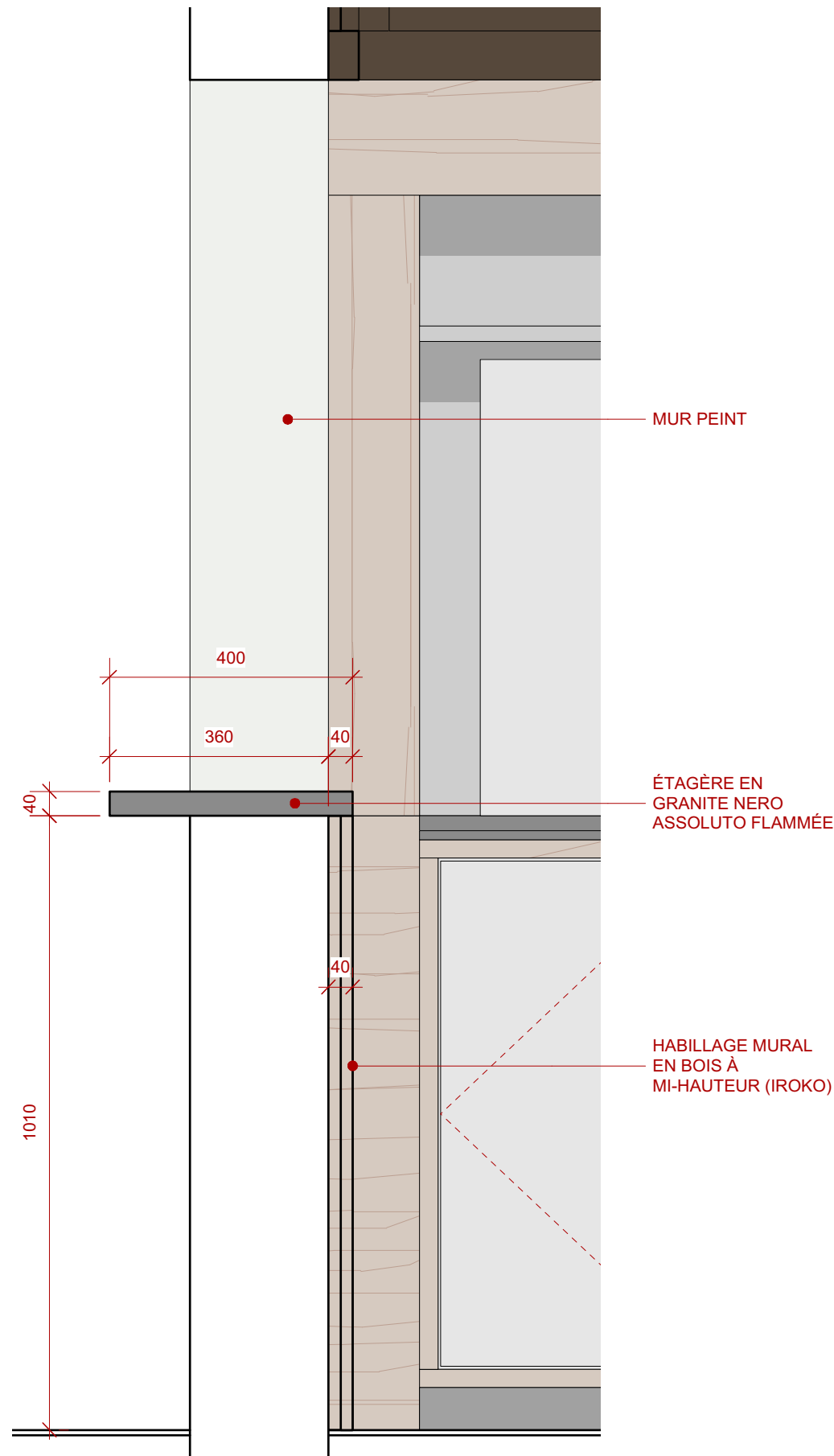




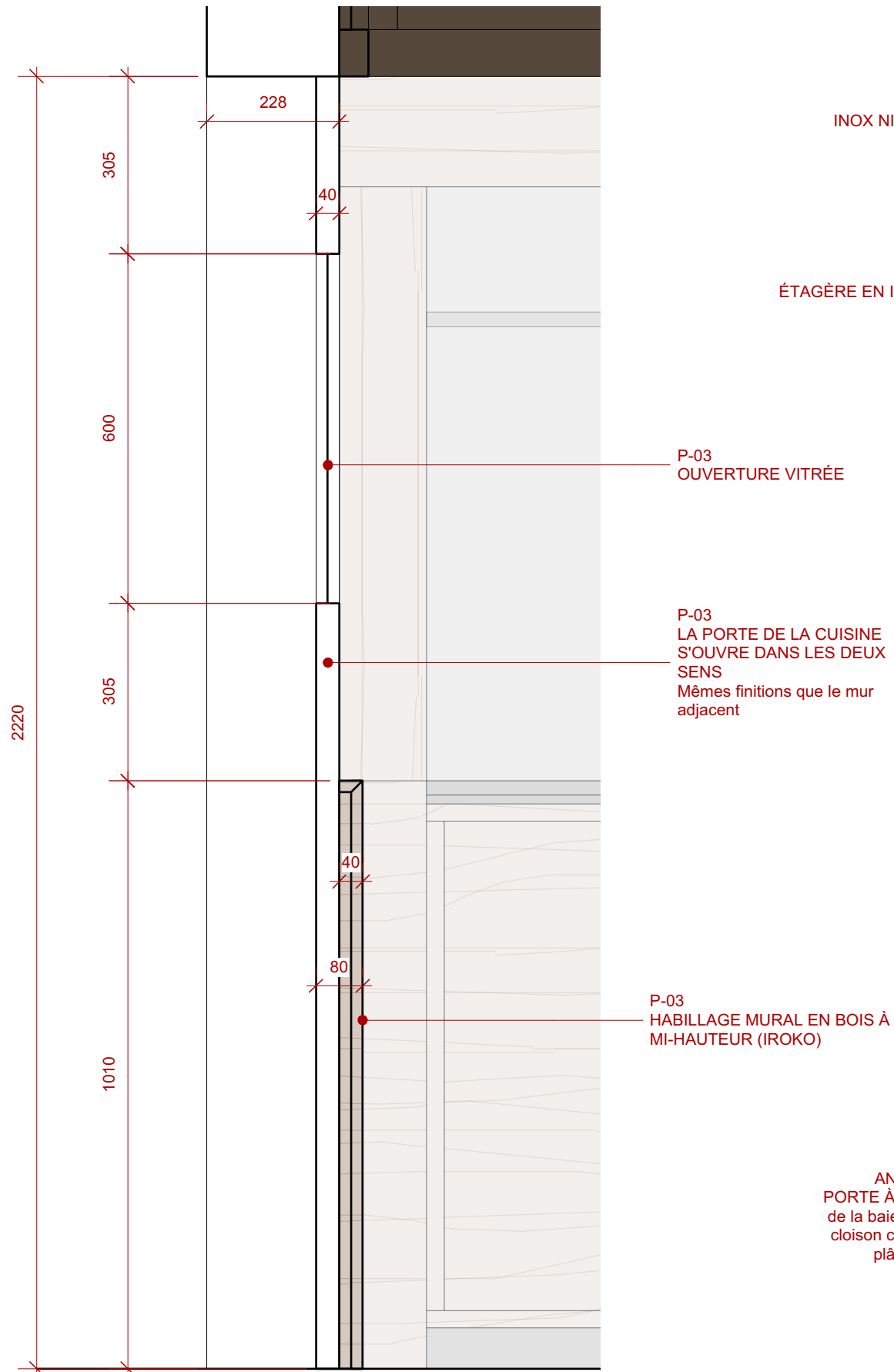
ÉLEVATION



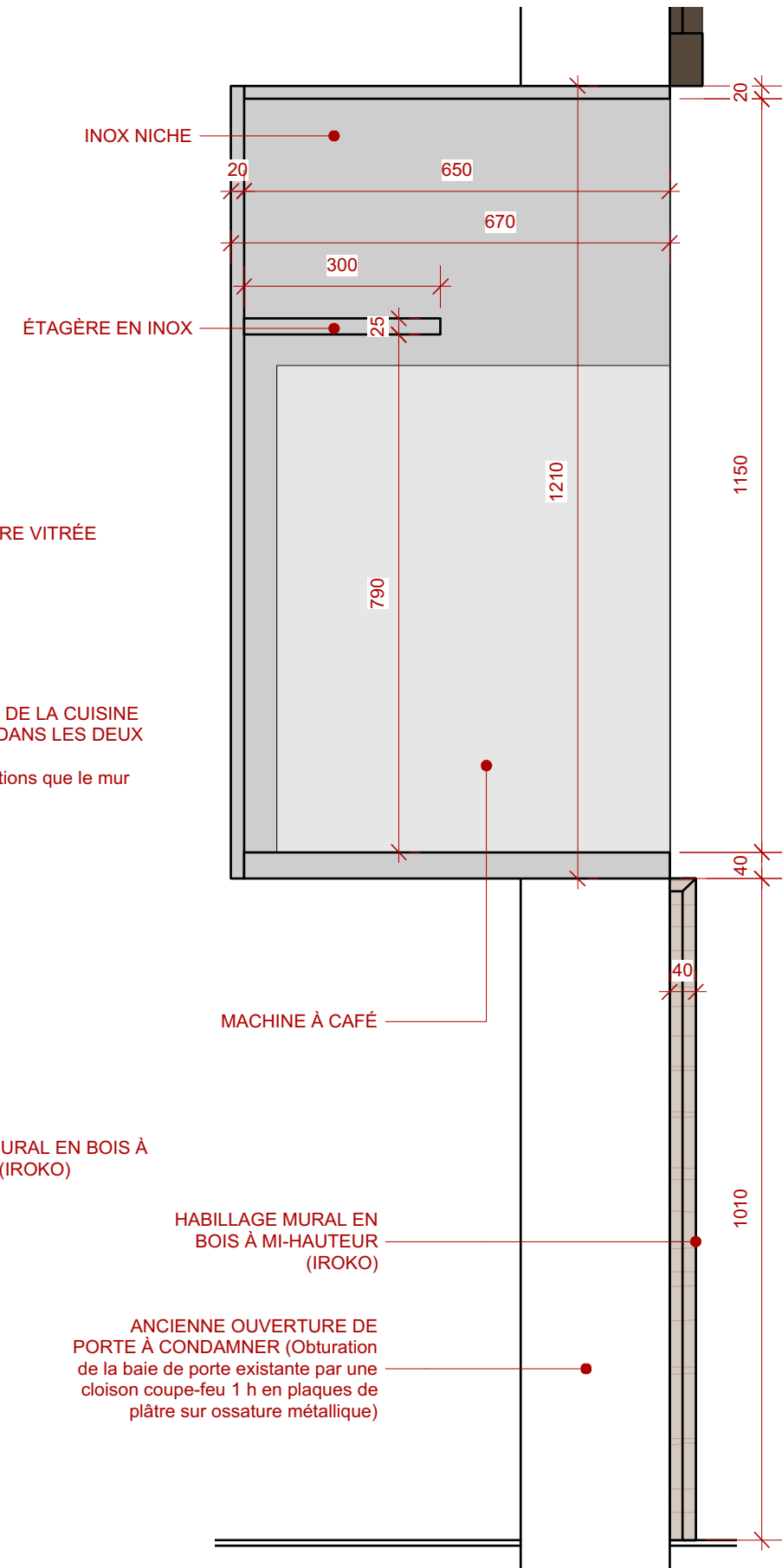
PLAN (ROTATION)
ÉCHELLE 1:20
*Dimensions en millimètres



SECTION A
ÉCHELLE 1:10



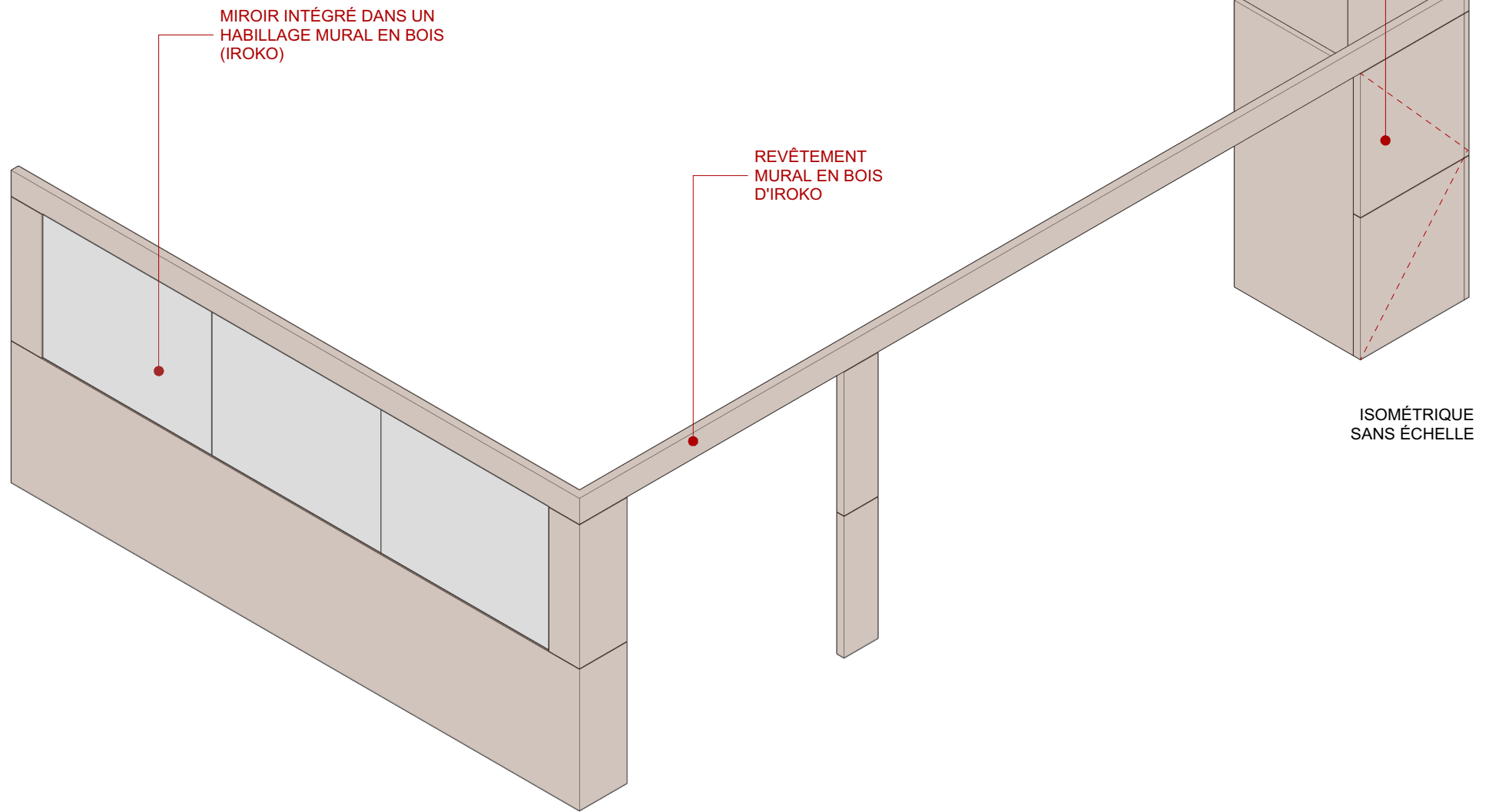
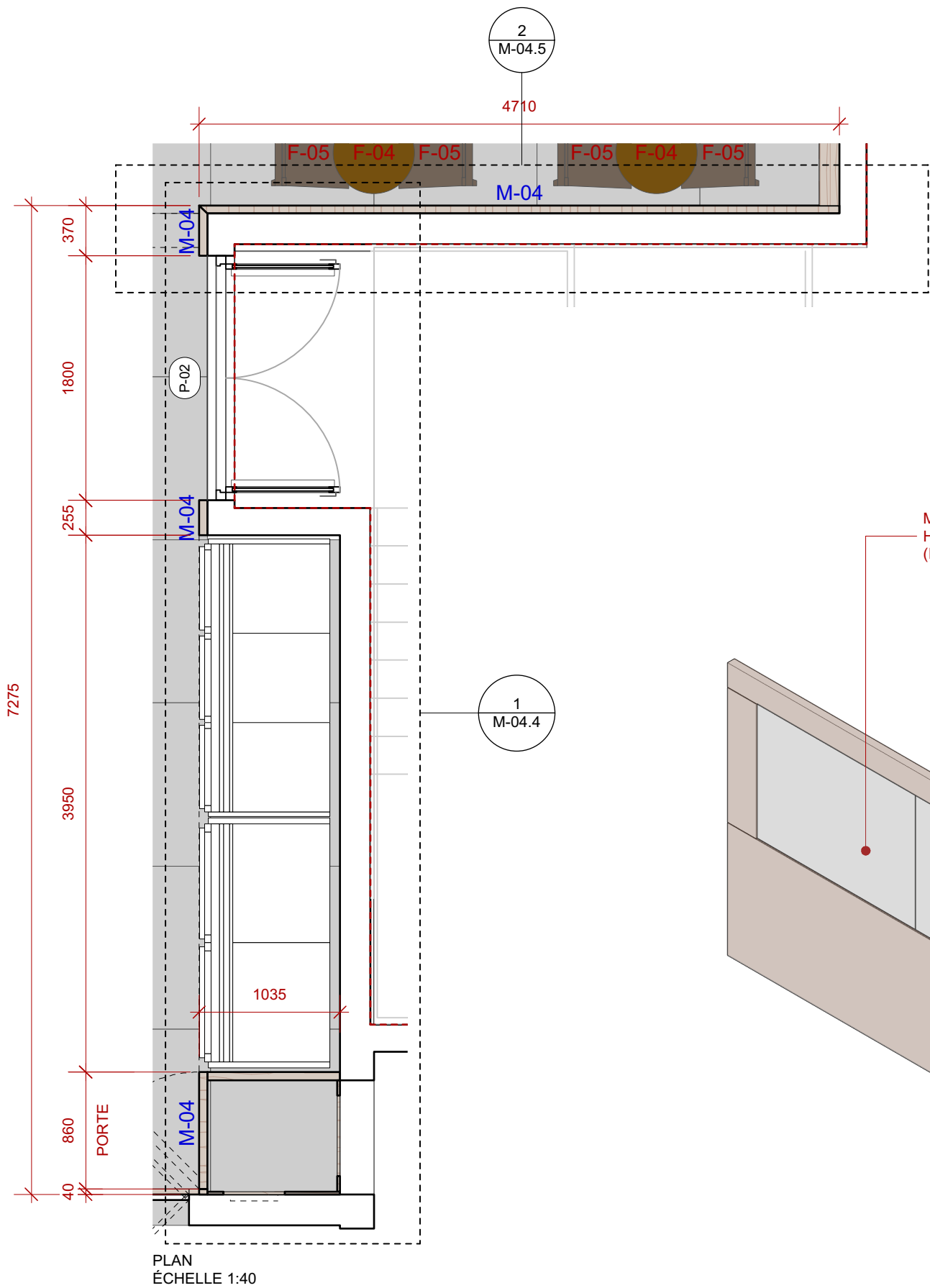
SECTION B
ÉCHELLE 1:10



SECTION C
ÉCHELLE 1:10







PORTE INVISIBLE D'ACCÈS AU
PANNEAU ÉLECTRIQUE

ISOMÉTRIQUE
SANS ÉCHELLE



26-AERO-SBH

Menuiserie M-04
Dossier de conception détaillée

projet
AER

level
1

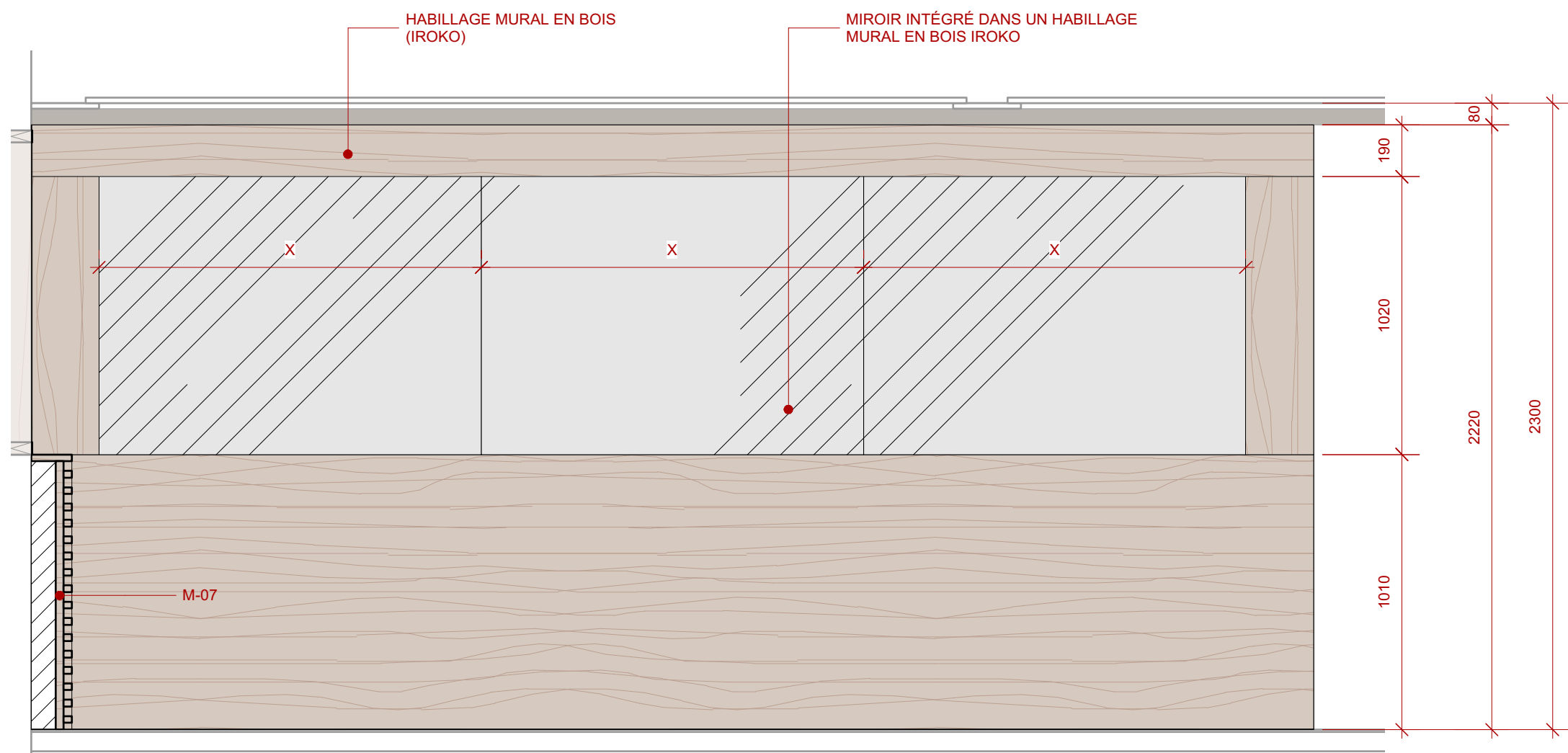
discipline
- I -

échelle
1:40

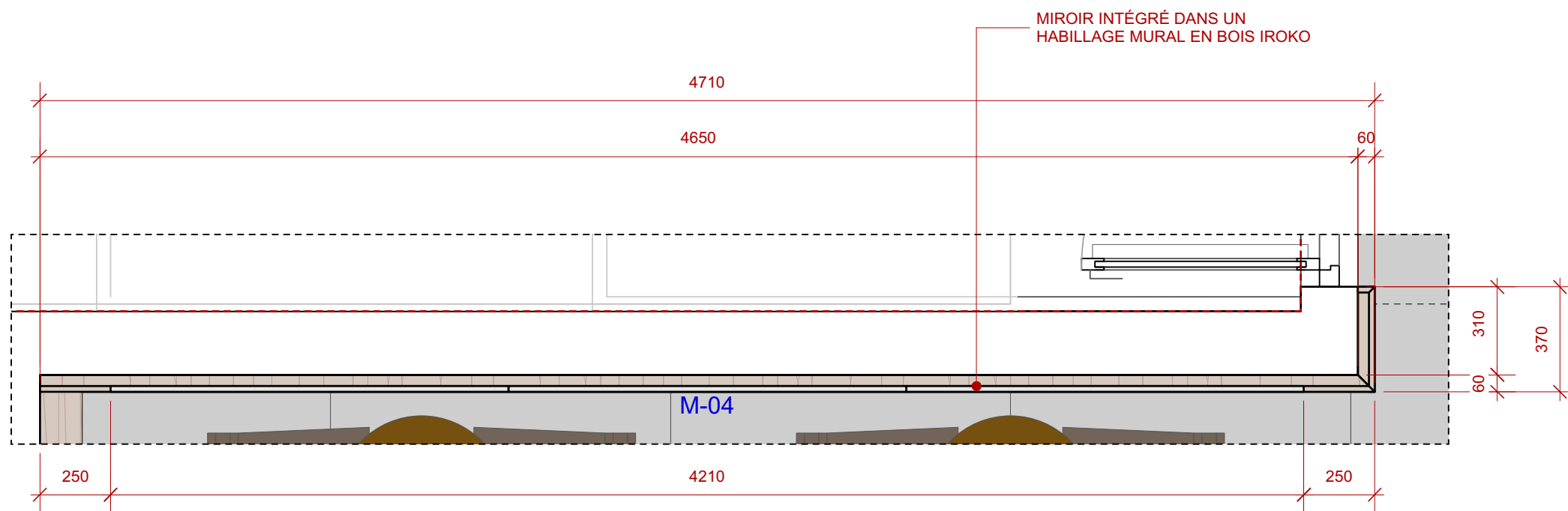
date
27.07.2026

révision
R1

Menuiserie
M-04.3

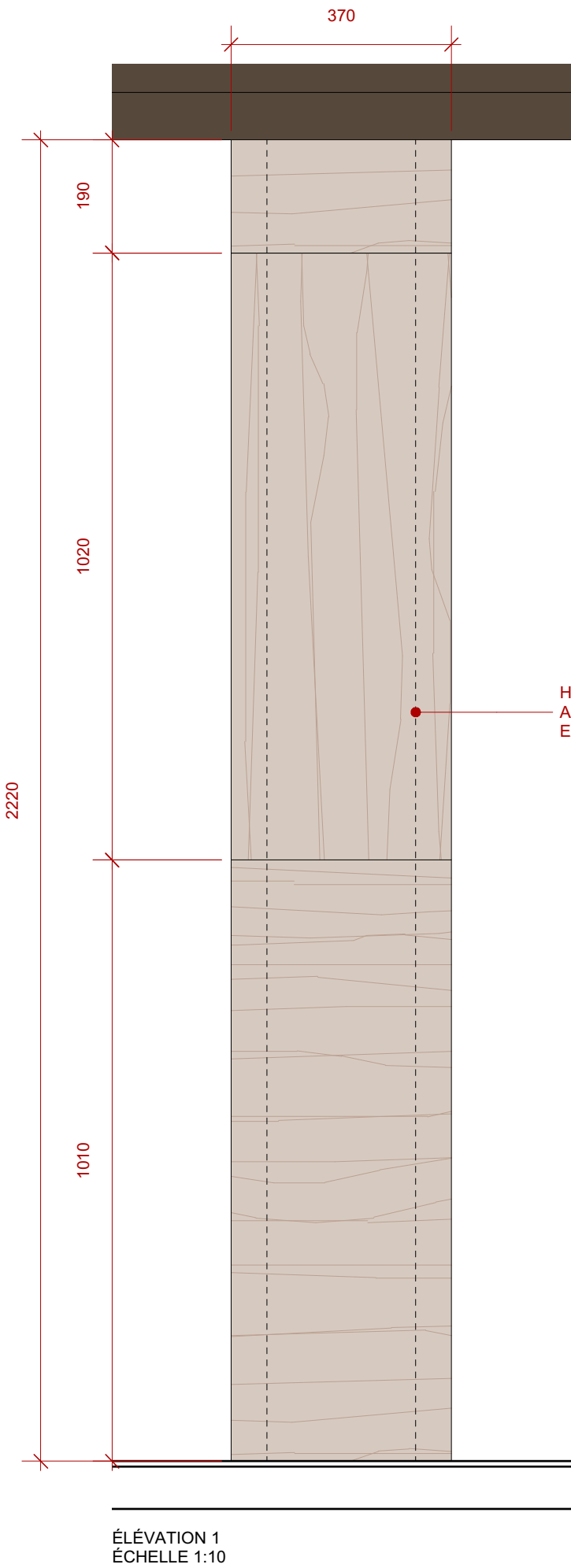


ÉLÉVATION 2 ZONE ASSISES

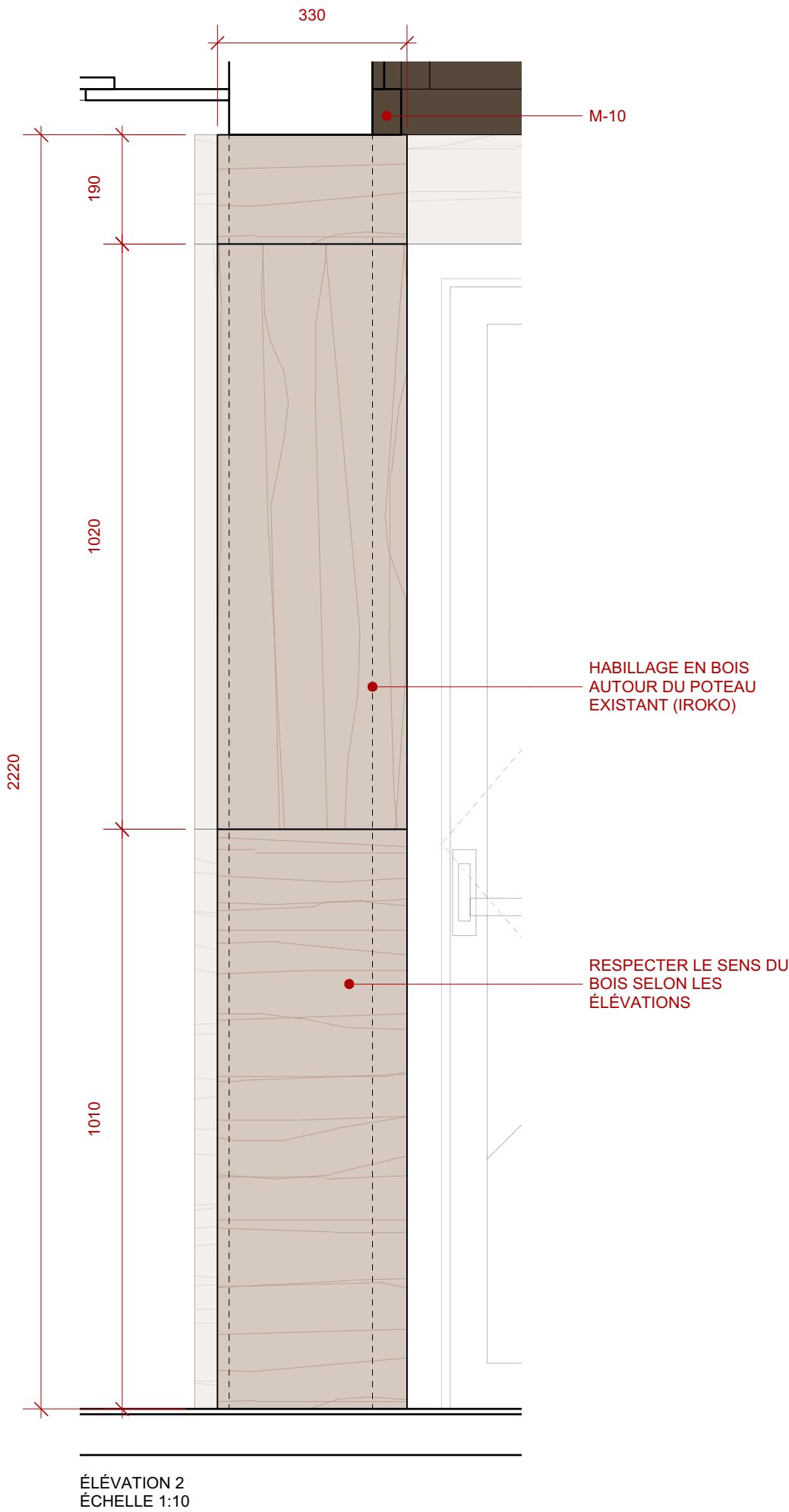


PLAN 2 DÉTAIL (ROTATION)
ÉCHELLE 1:20

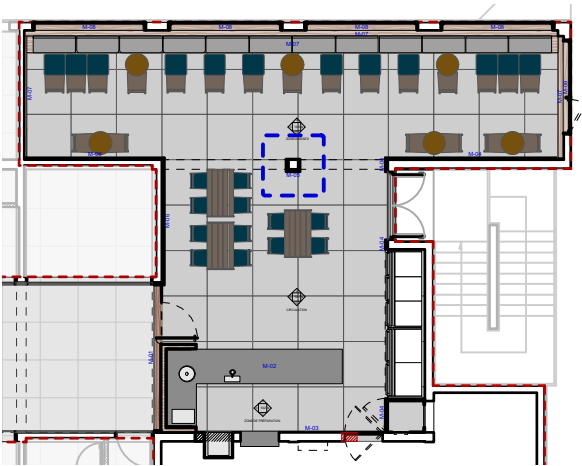
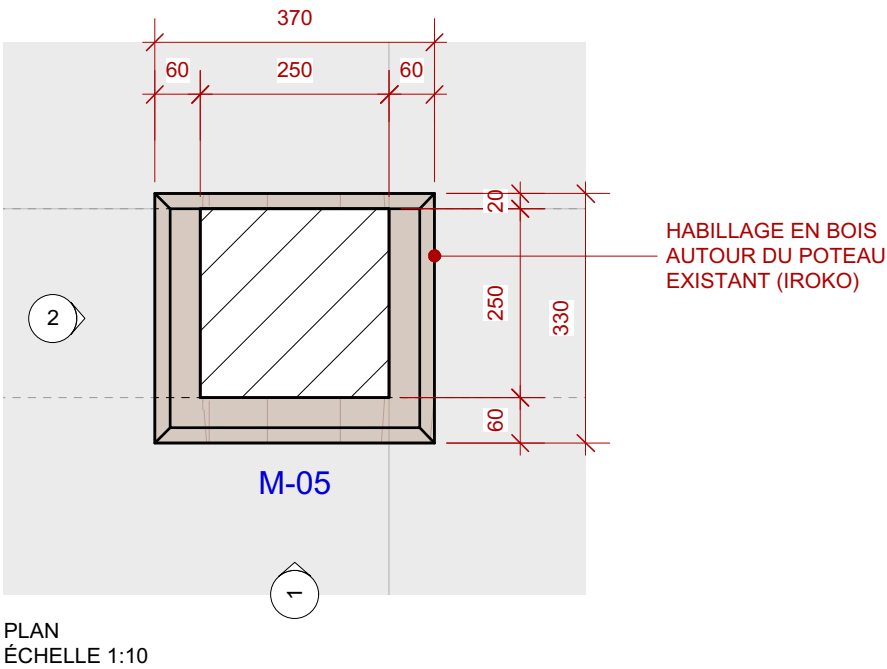




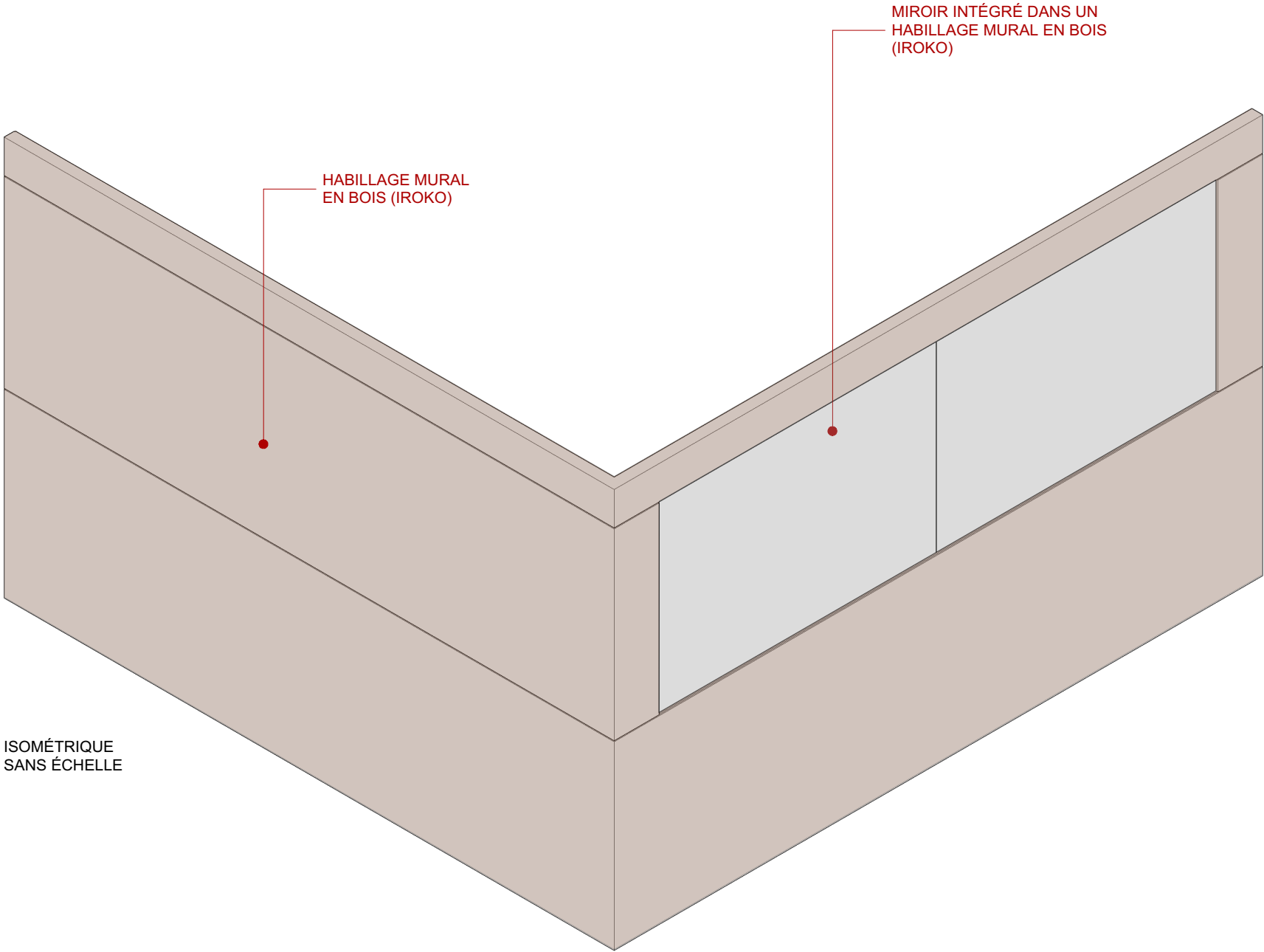
ÉLÉVATION 1
ÉCHELLE 1:10



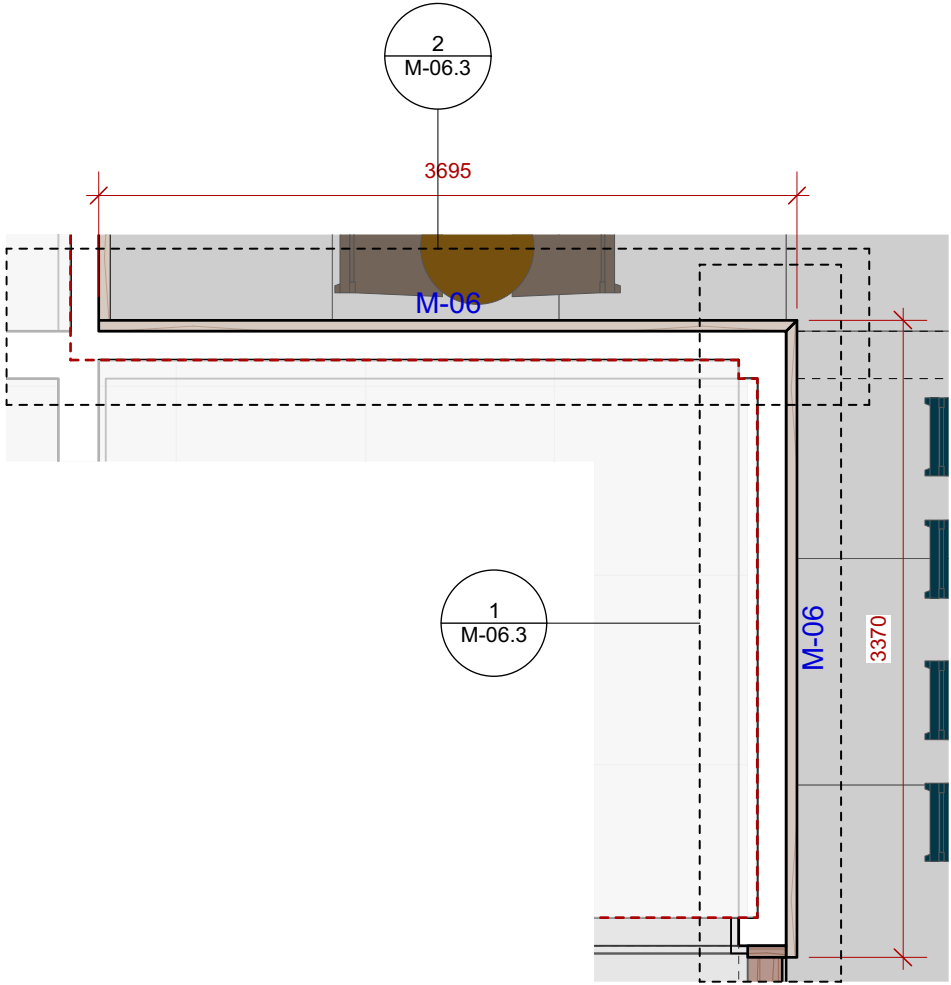
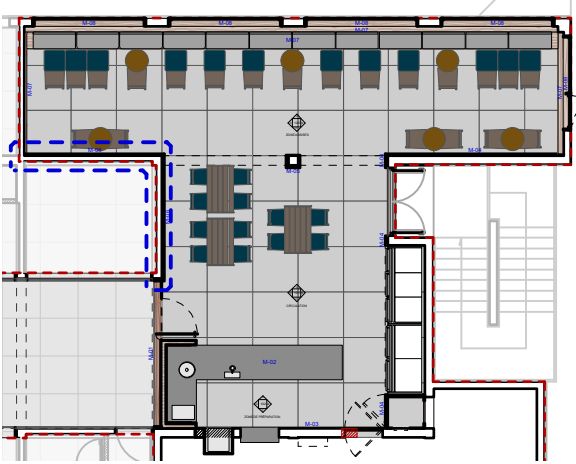
ÉLÉVATION 2
ÉCHELLE 1:10



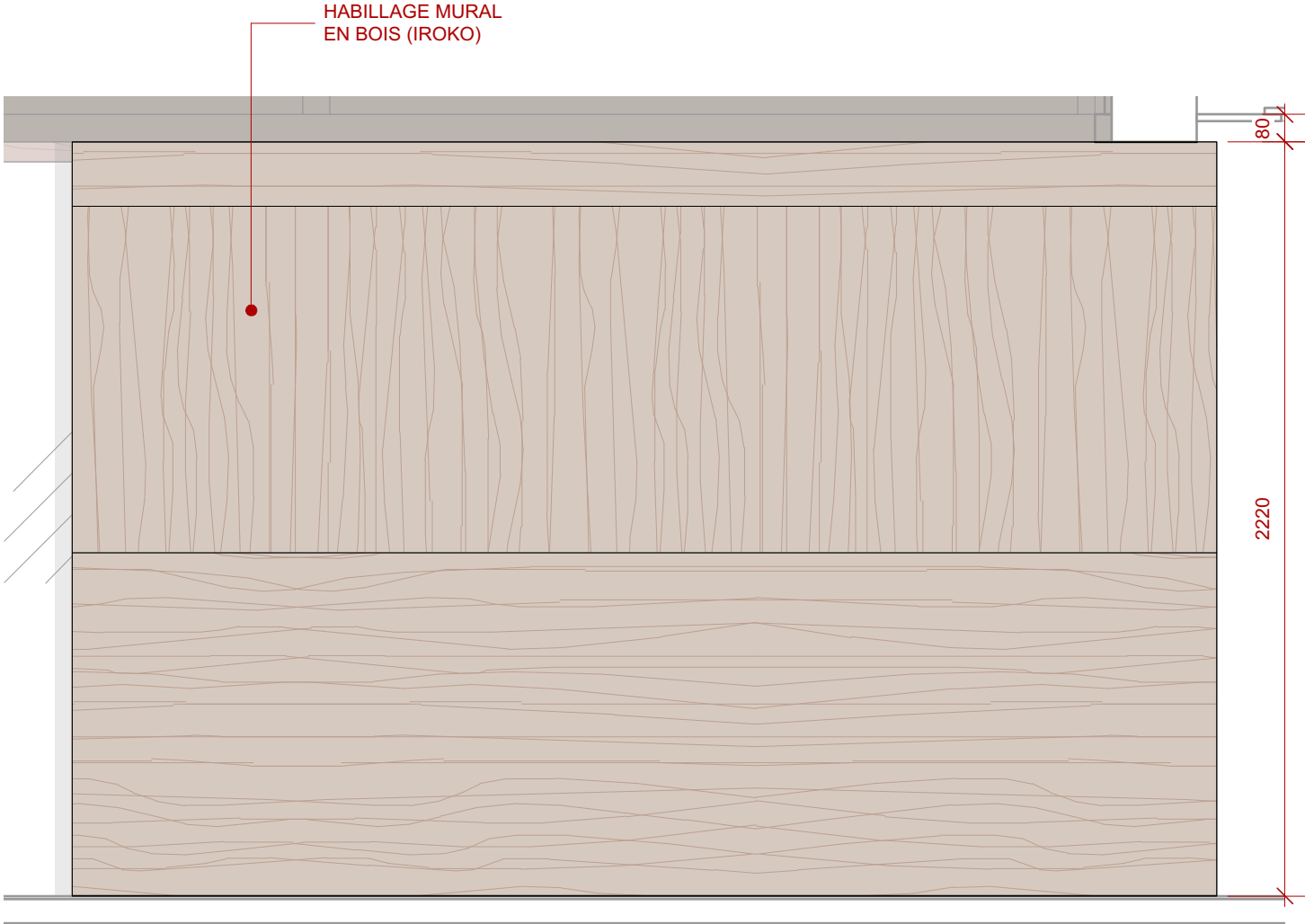




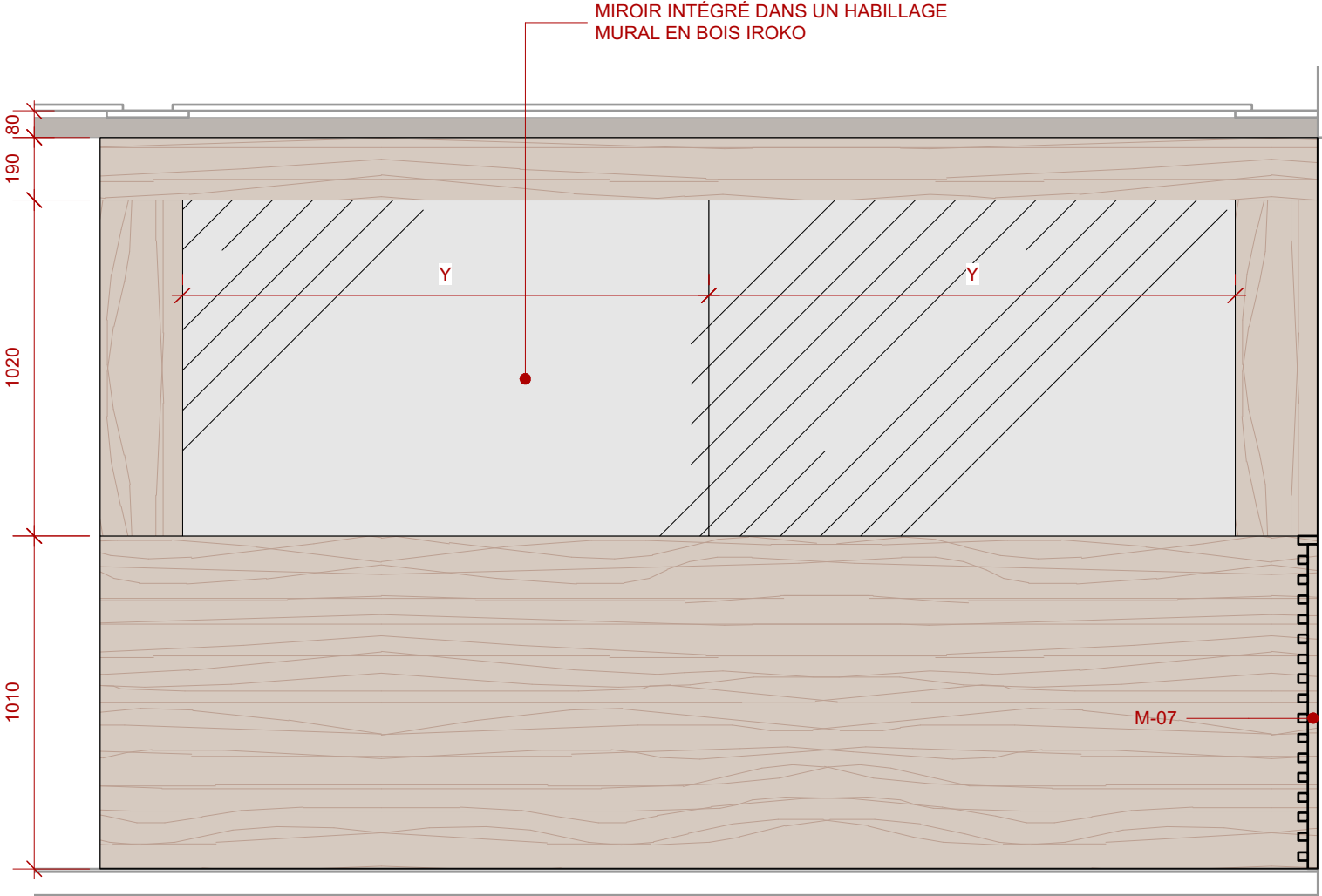
ISOMÉTRIQUE
SANS ÉCHELLE



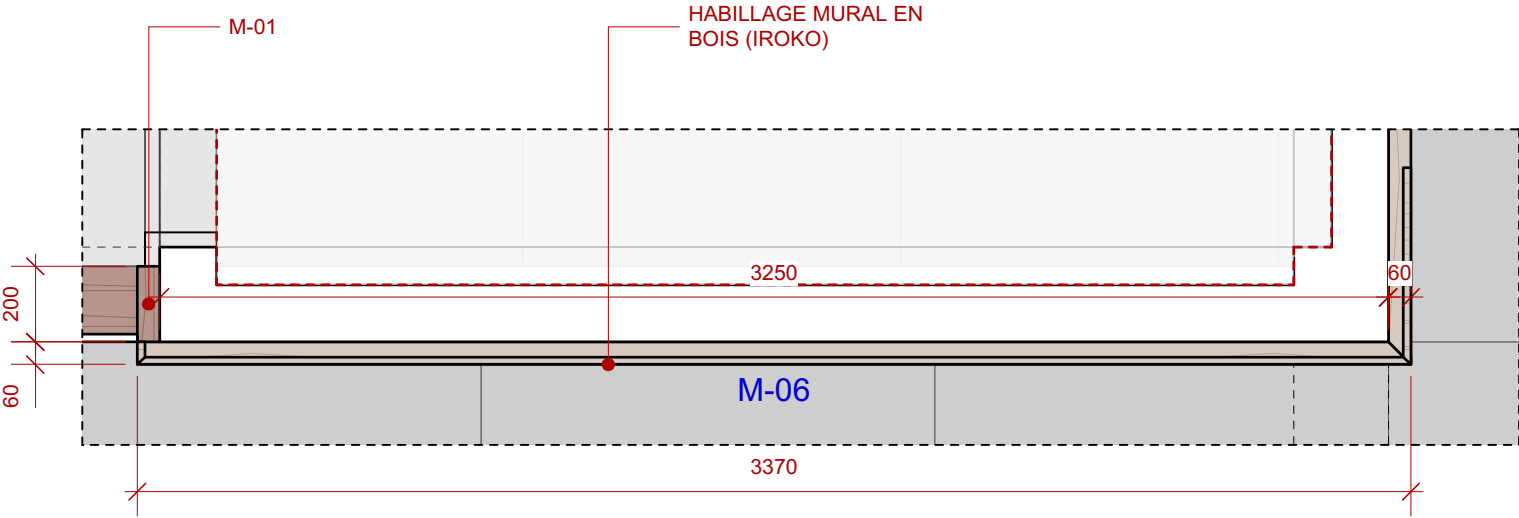
PLAN
ÉCHELLE 1:40



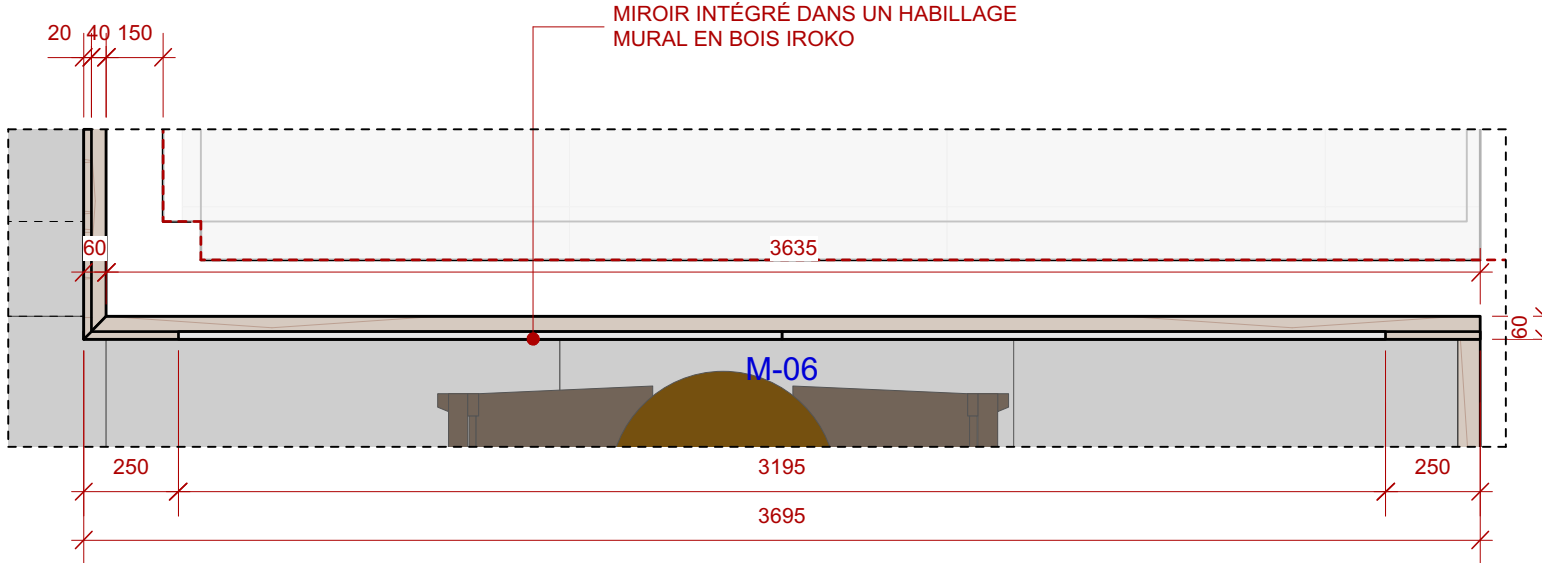
ÉLÉVATION 1 CIRCULATION



ÉLÉVATION 2 ZONE ASSISES



PLAN 1 DÉTAIL (ROTATION)
ÉCHELLE 1:20



PLAN 2 DÉTAIL (ROTATION)
ÉCHELLE 1:20



26-AERO-SBH

Menuiserie M-06
Dossier de conception détaillée

projet
AER

level
1

discipline
- I -

échelle
1:20

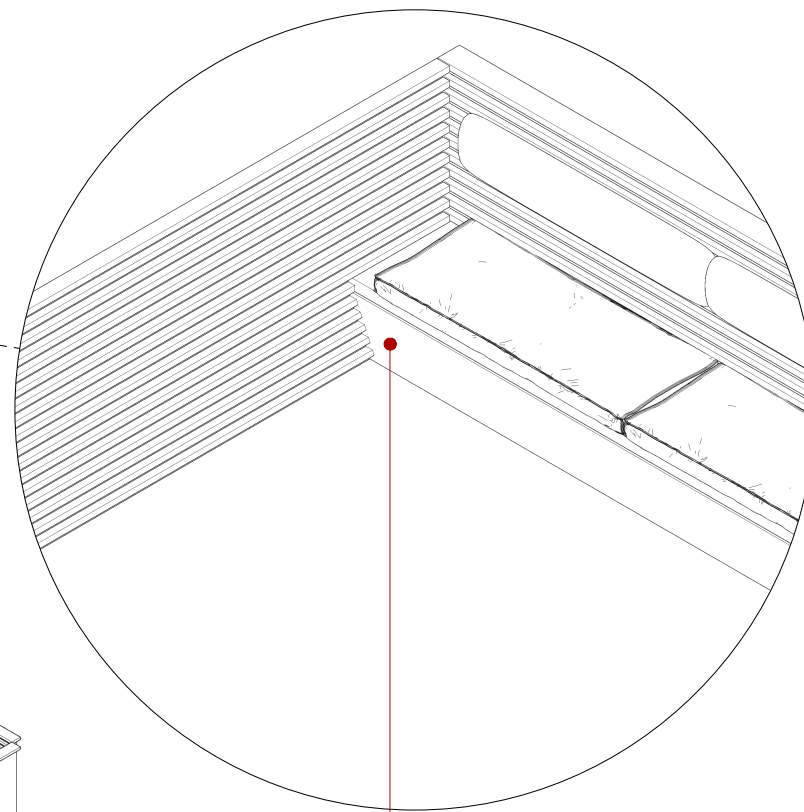
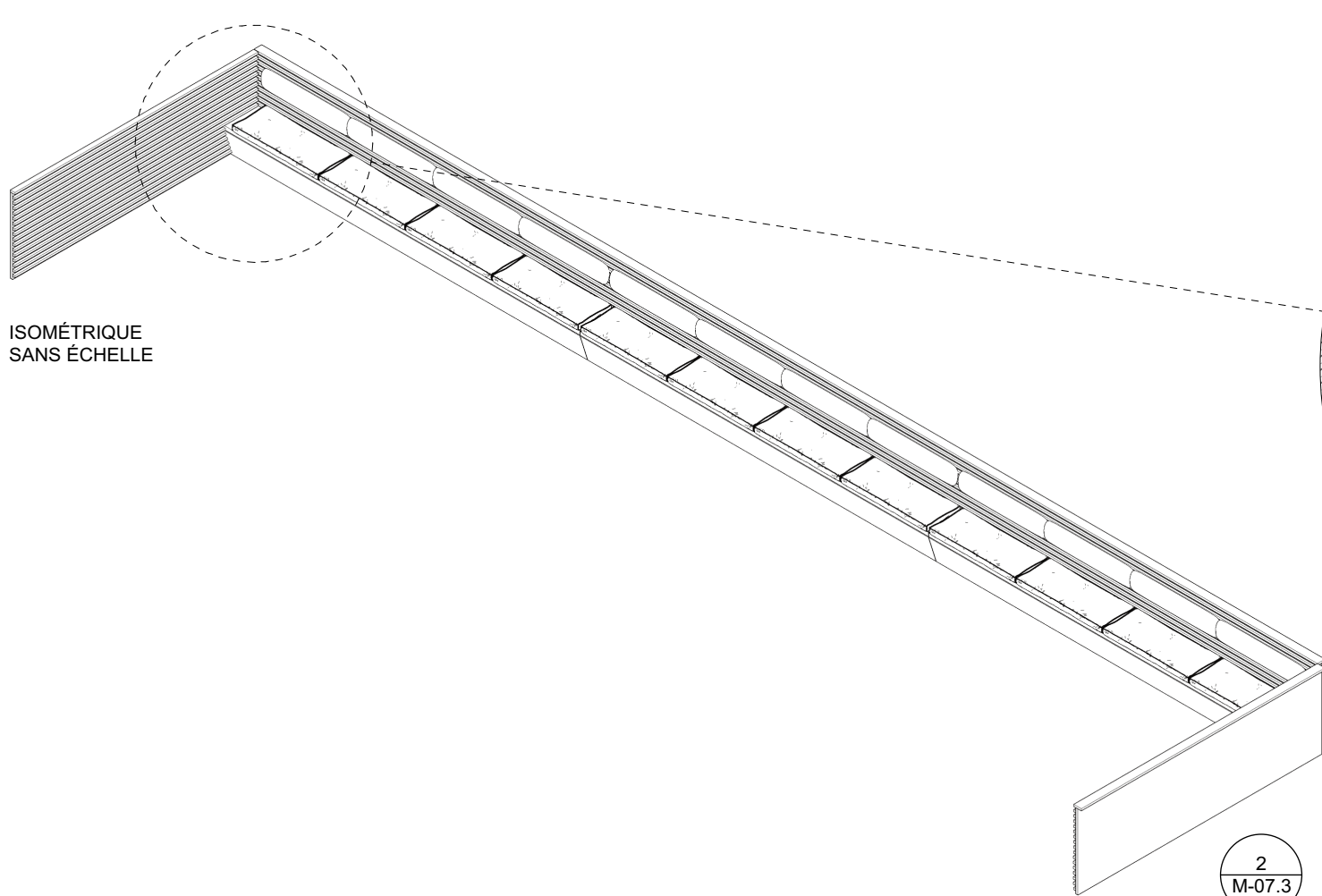
date
27.07.2026

révision
R1

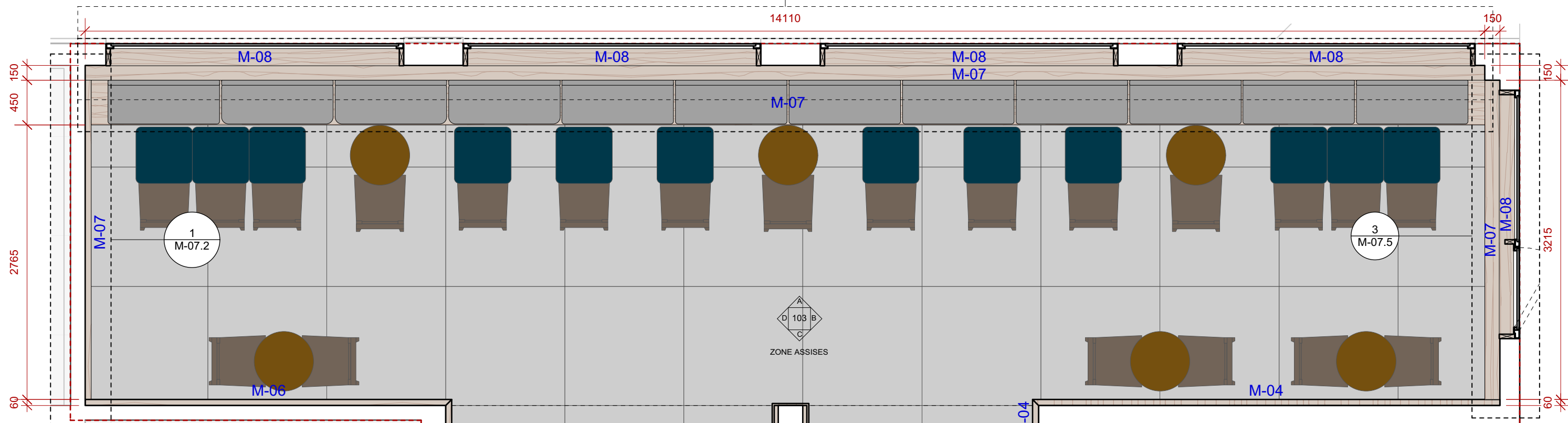
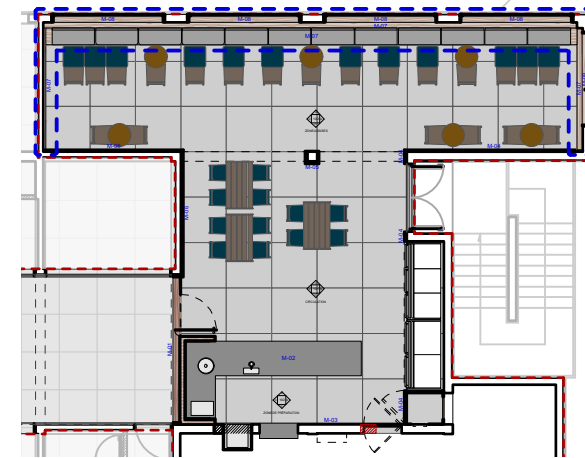
Menuiserie
M-06.3



ISOMÉTRIQUE
SANS ÉCHELLE



LES PANNEAUX LATÉRAUX SERONT
POSÉS ET AJUSTÉS SUR SITE
ULTÉRIEUREMENT



PLAN
ÉCHELLE 1:40



26-AERO-SBH

Menuiserie M-07
Dossier de conception détaillée

projet
AER

level
1

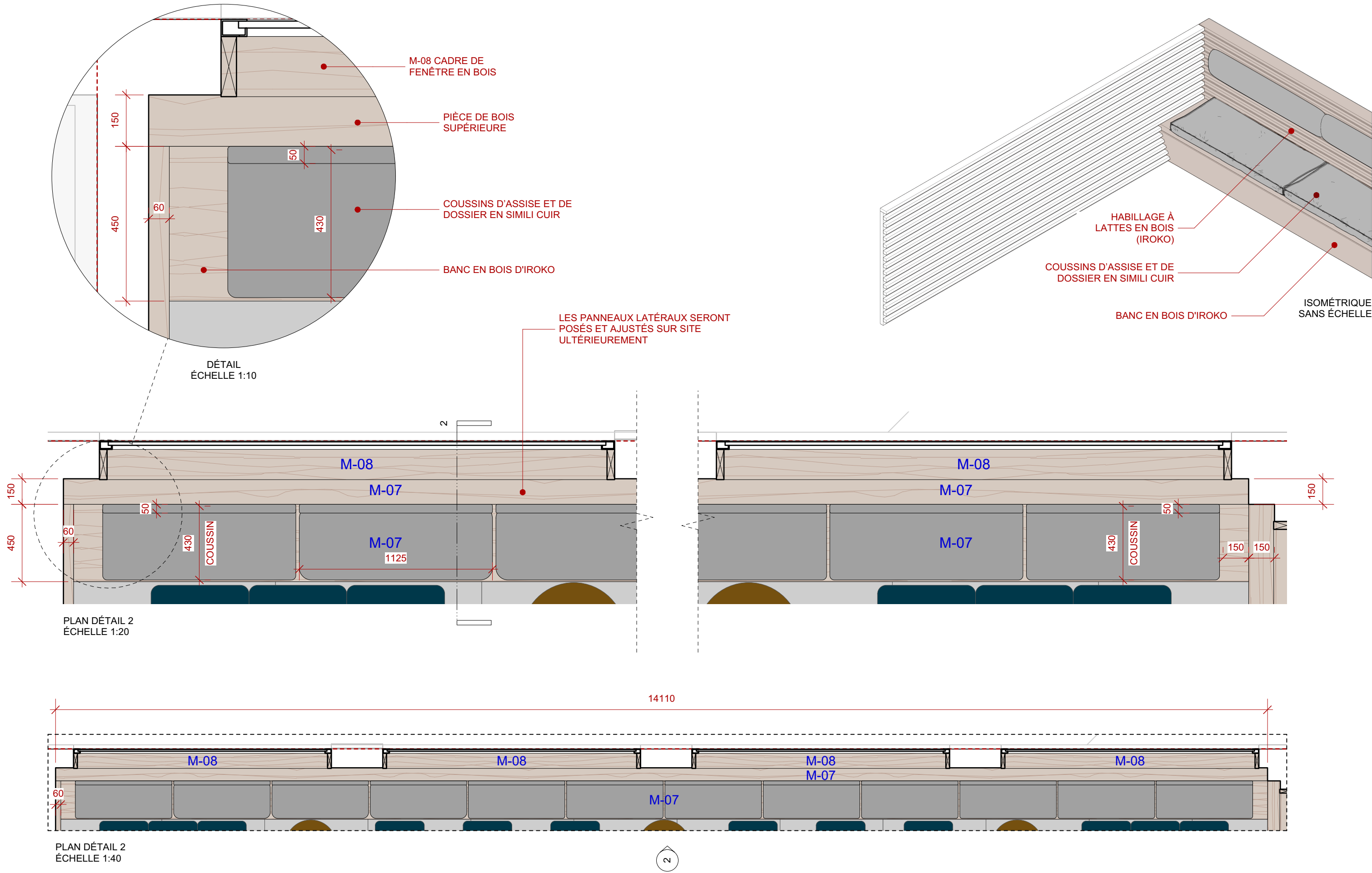
discipline
- I -

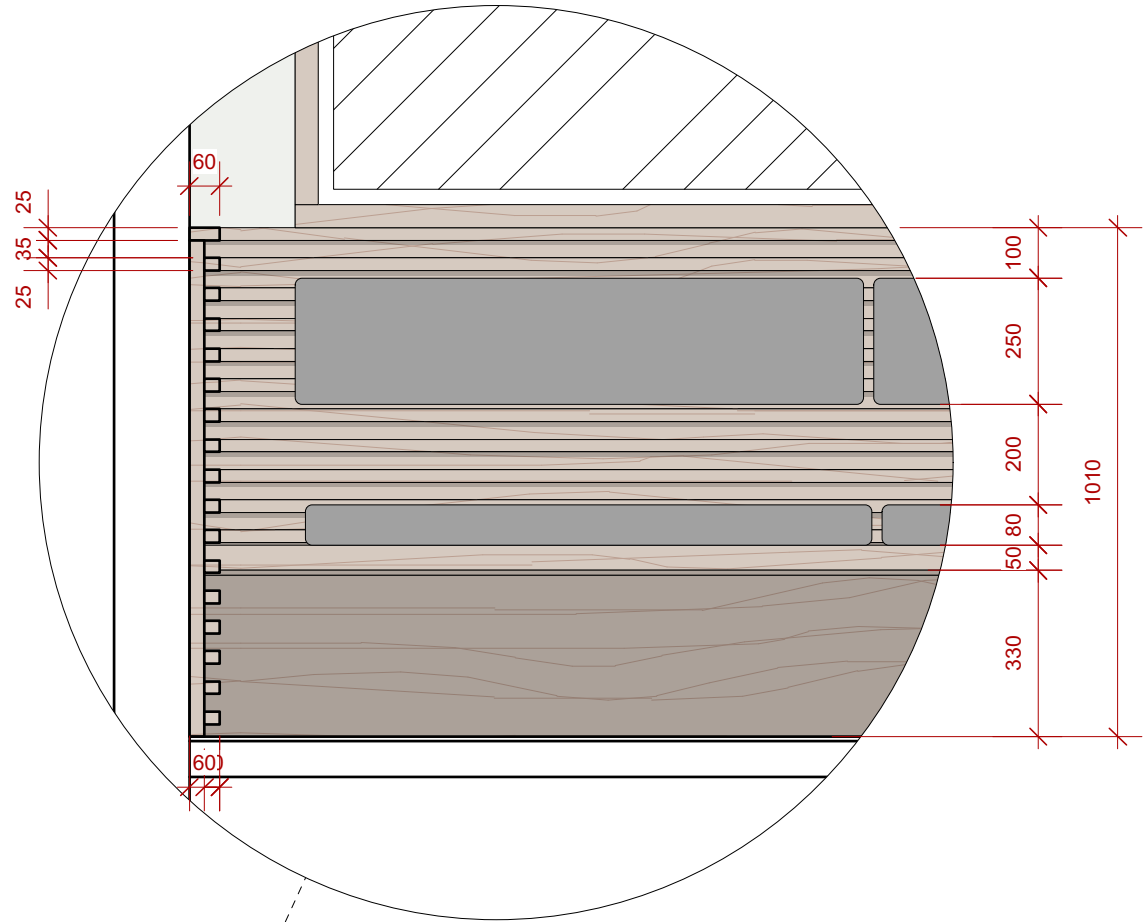
échelle
ENSEMBLE

date
27.07.2026

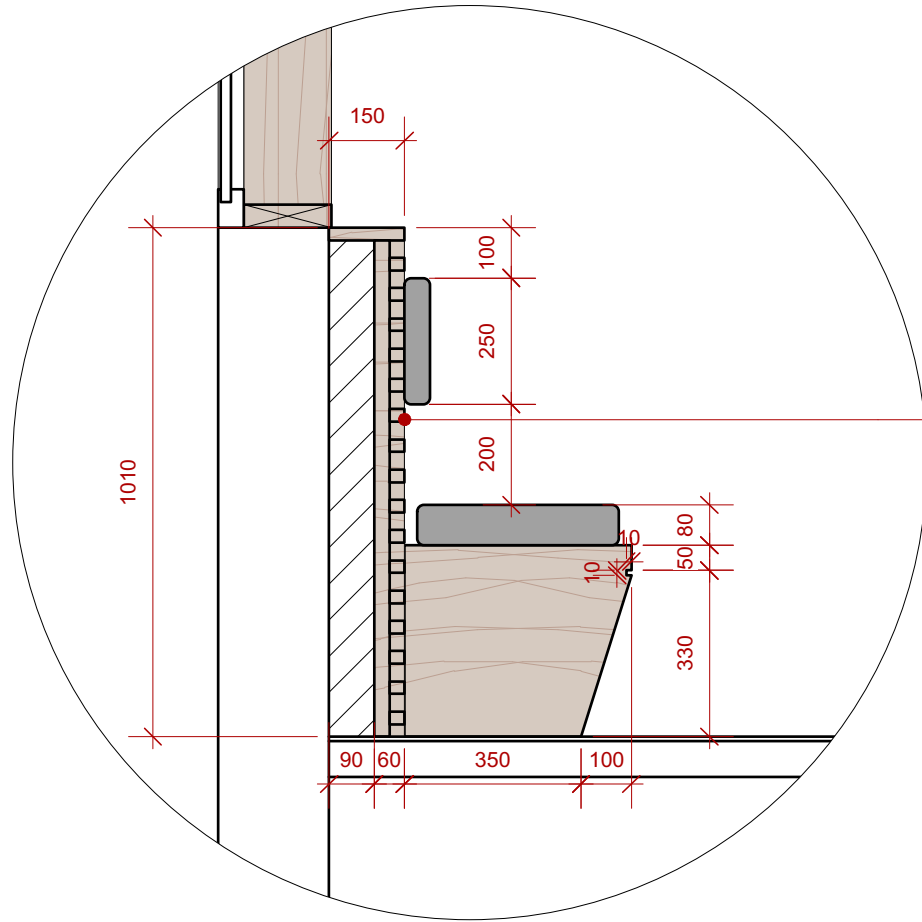
révision
R1

Menuiserie
M-07.2





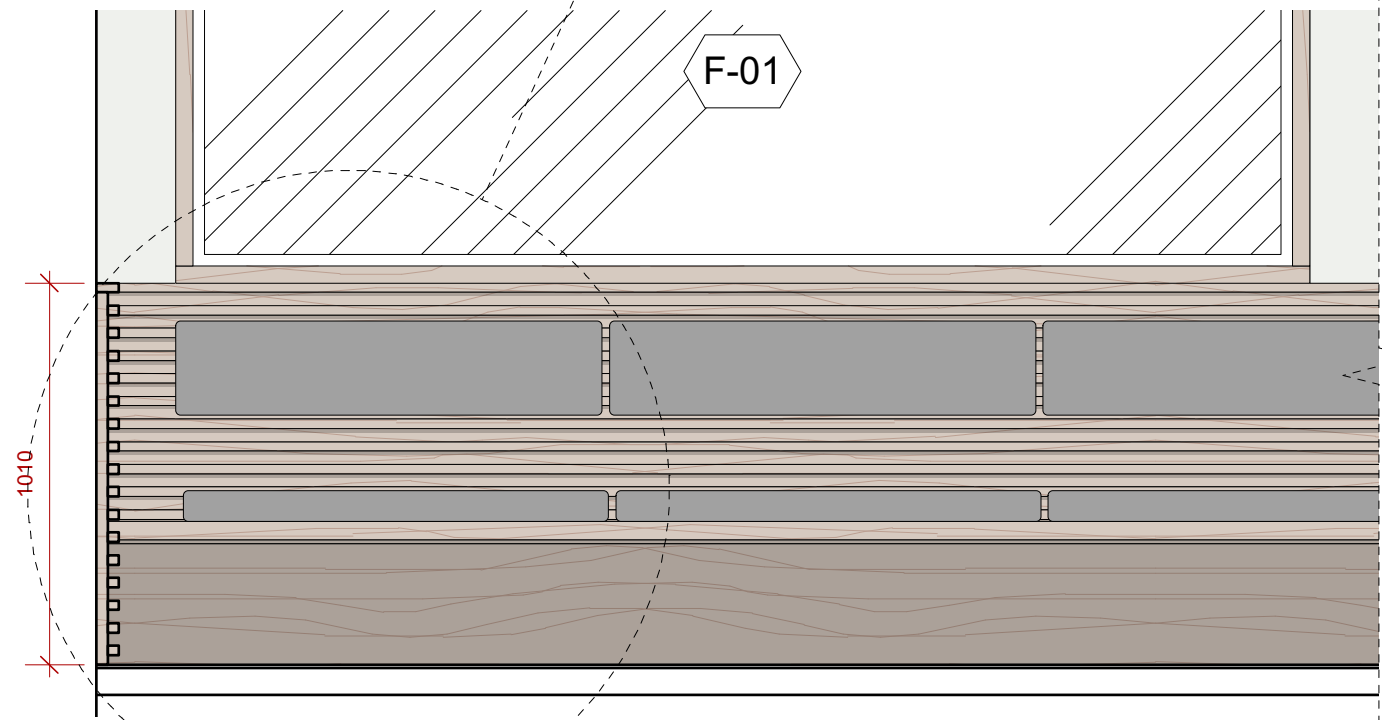
DÉTAIL
ÉCHELLE 1:15



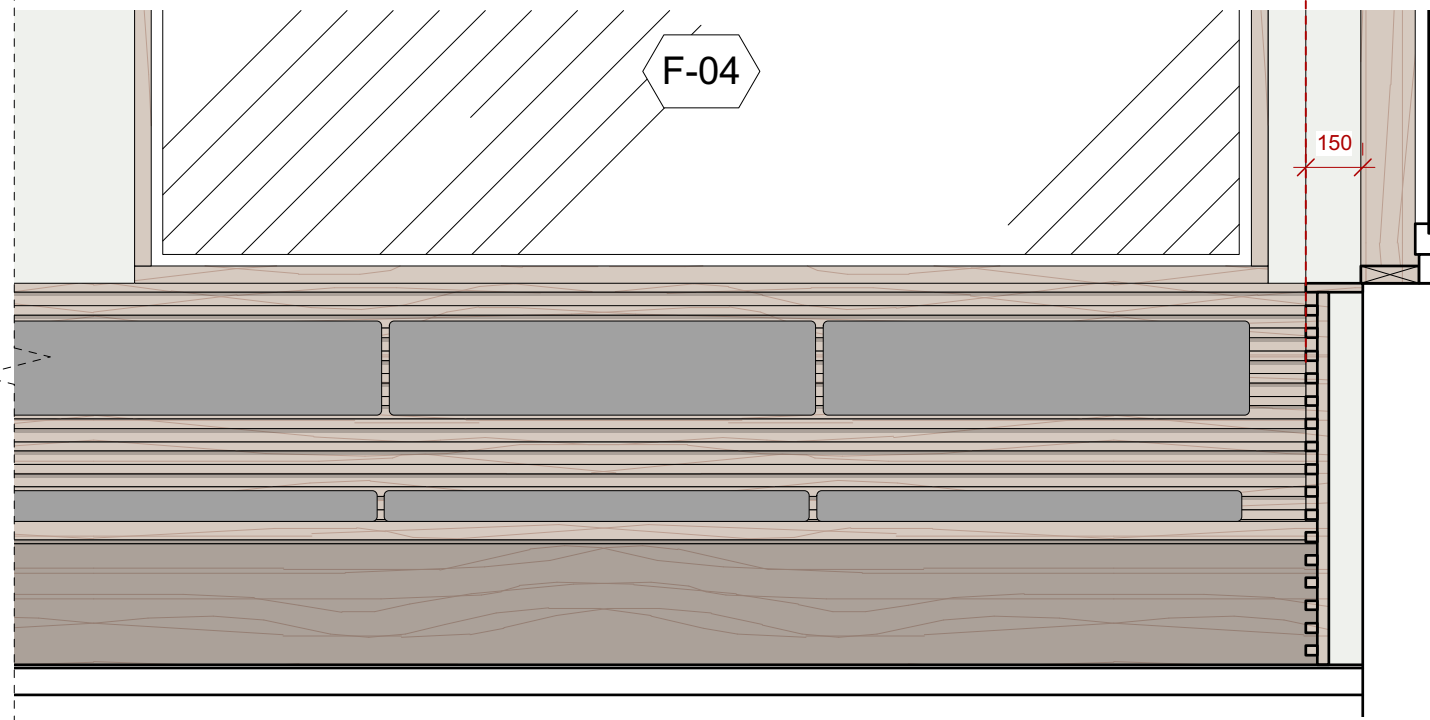
SECTION 2
ÉCHELLE 1:15

HABILLAGE À LATTES EN
BOIS (IROKO)

ALIGNÉ SUR LA
FACE AVANT DU
POTEAU



ÉLEVATION 2
ÉCHELLE 1:20



26-AERO-SBH

Menuiserie M-07
Dossier de conception détaillée

projet

AER

level

1

discipline

- I -

échelle

1:20

date

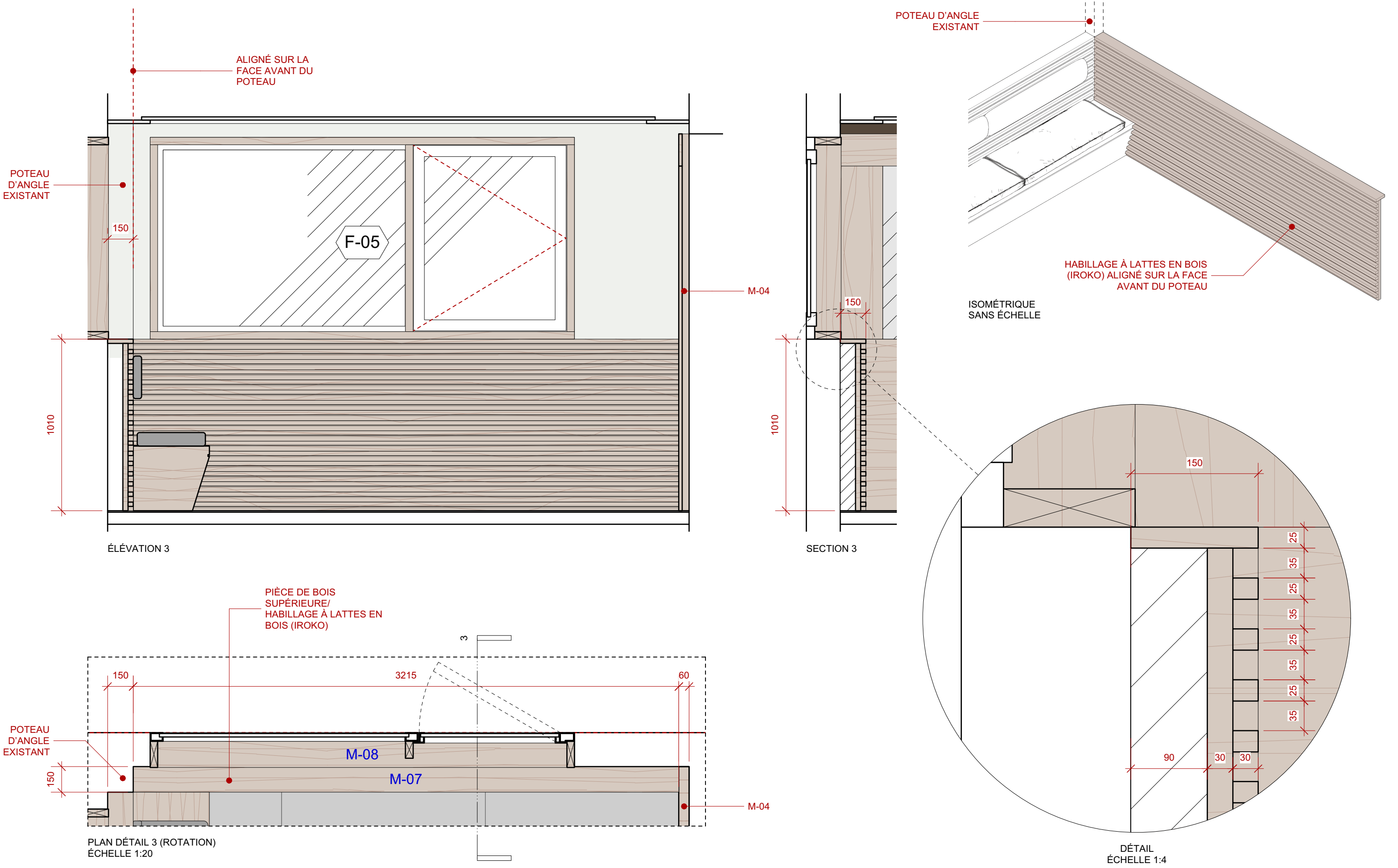
27.07.2026

révision

R1

Menuiserie

M-07.5



26-AERO-SBH

Menuiserie M-07
Dossier de conception détaillée

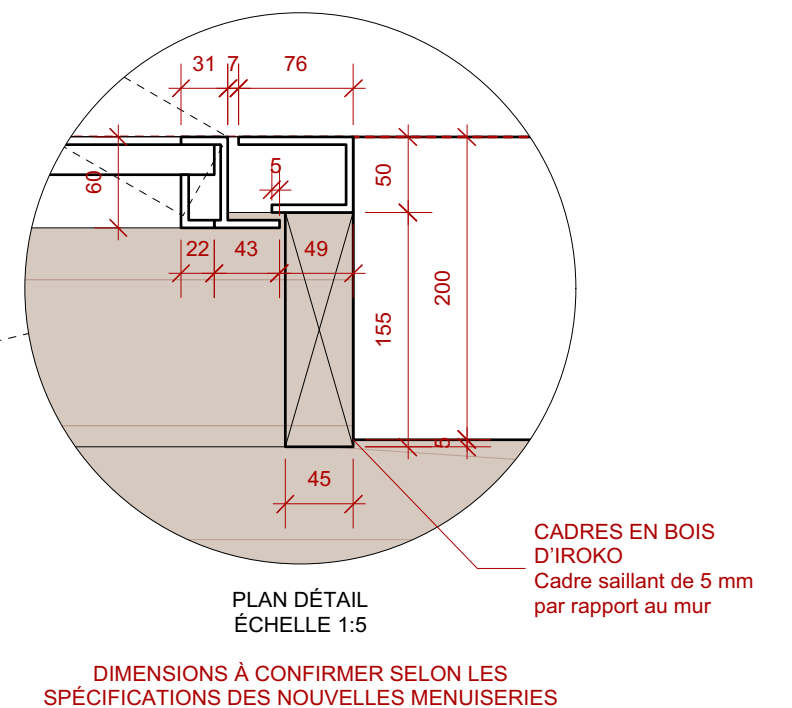
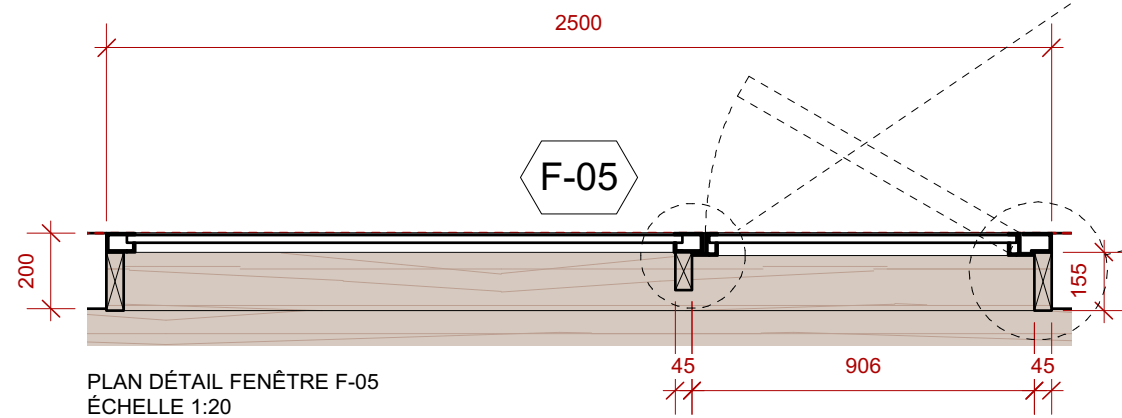
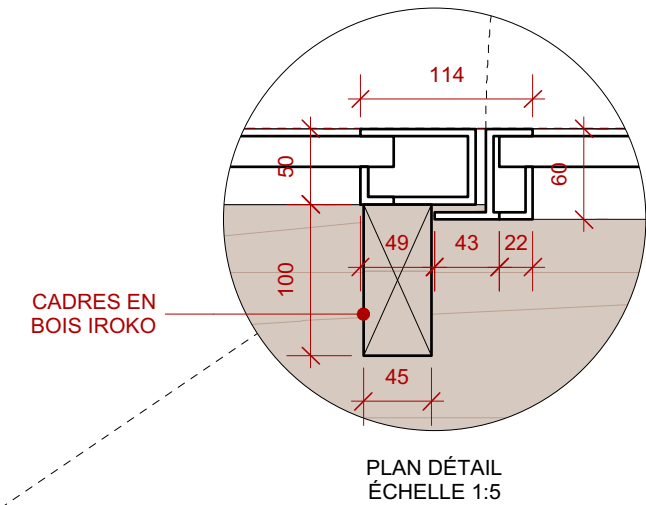
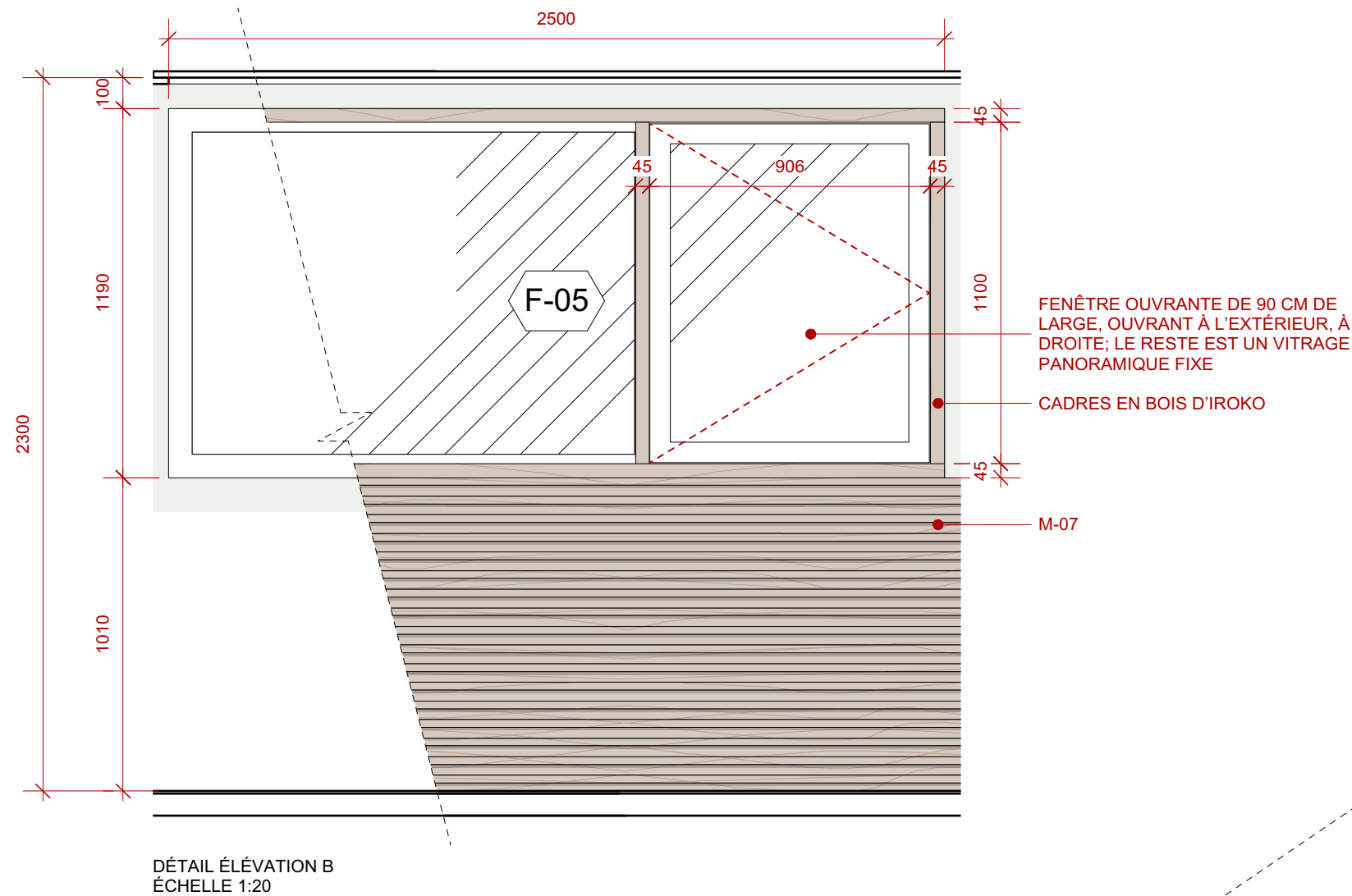
projet	level	discipline
AER	1	- I -

échelle
1:20

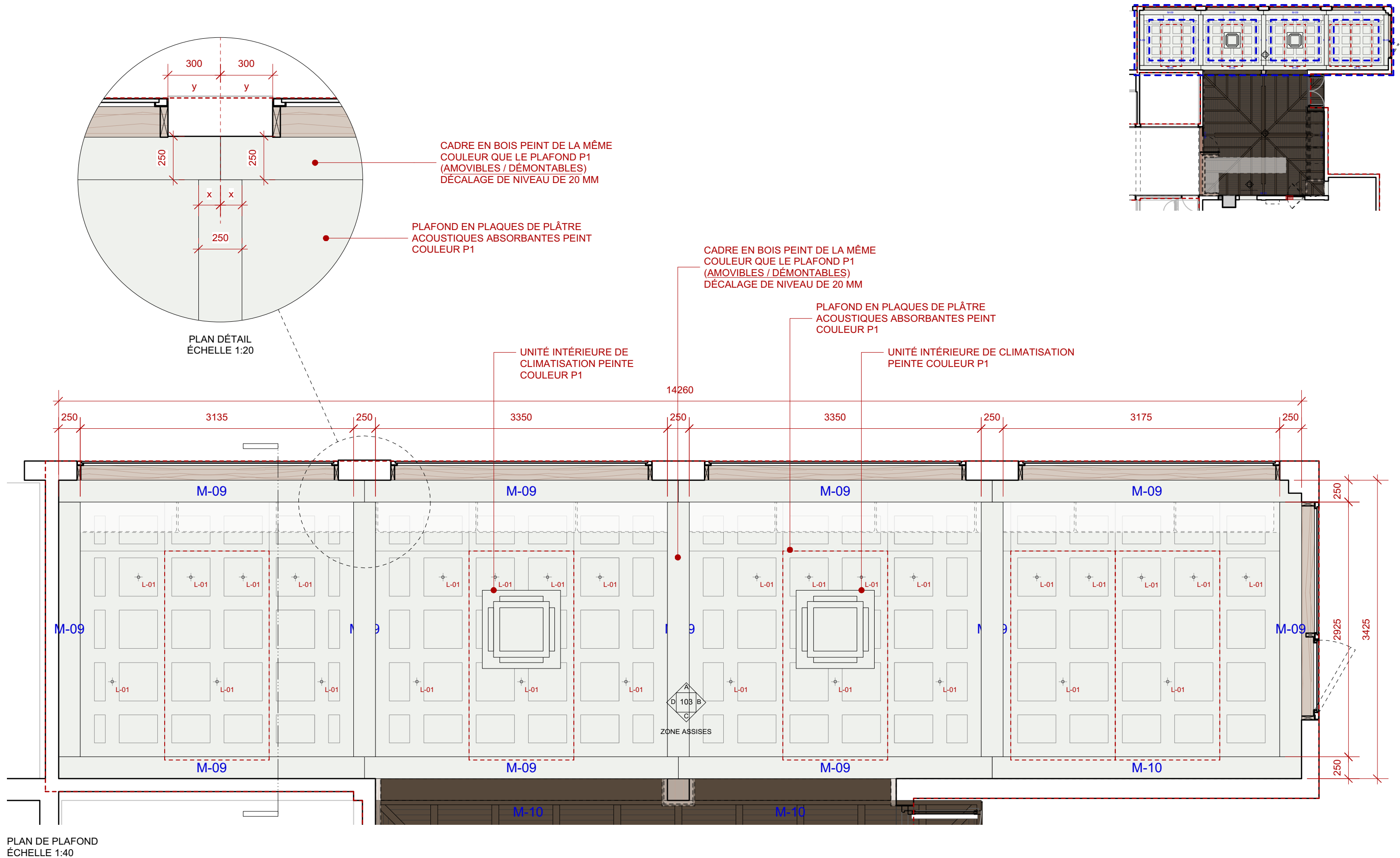
date	27.07.2026
révision	R1

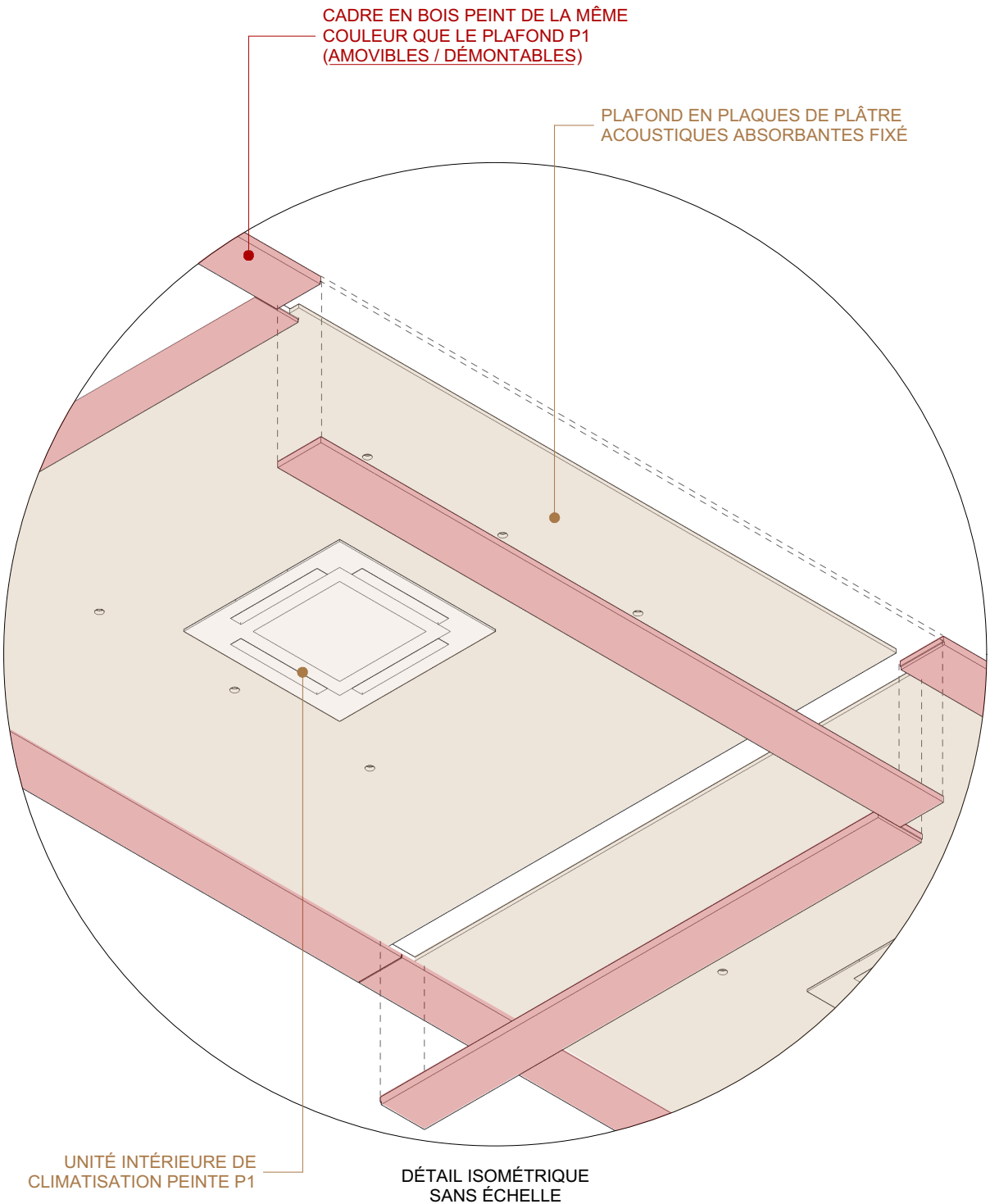
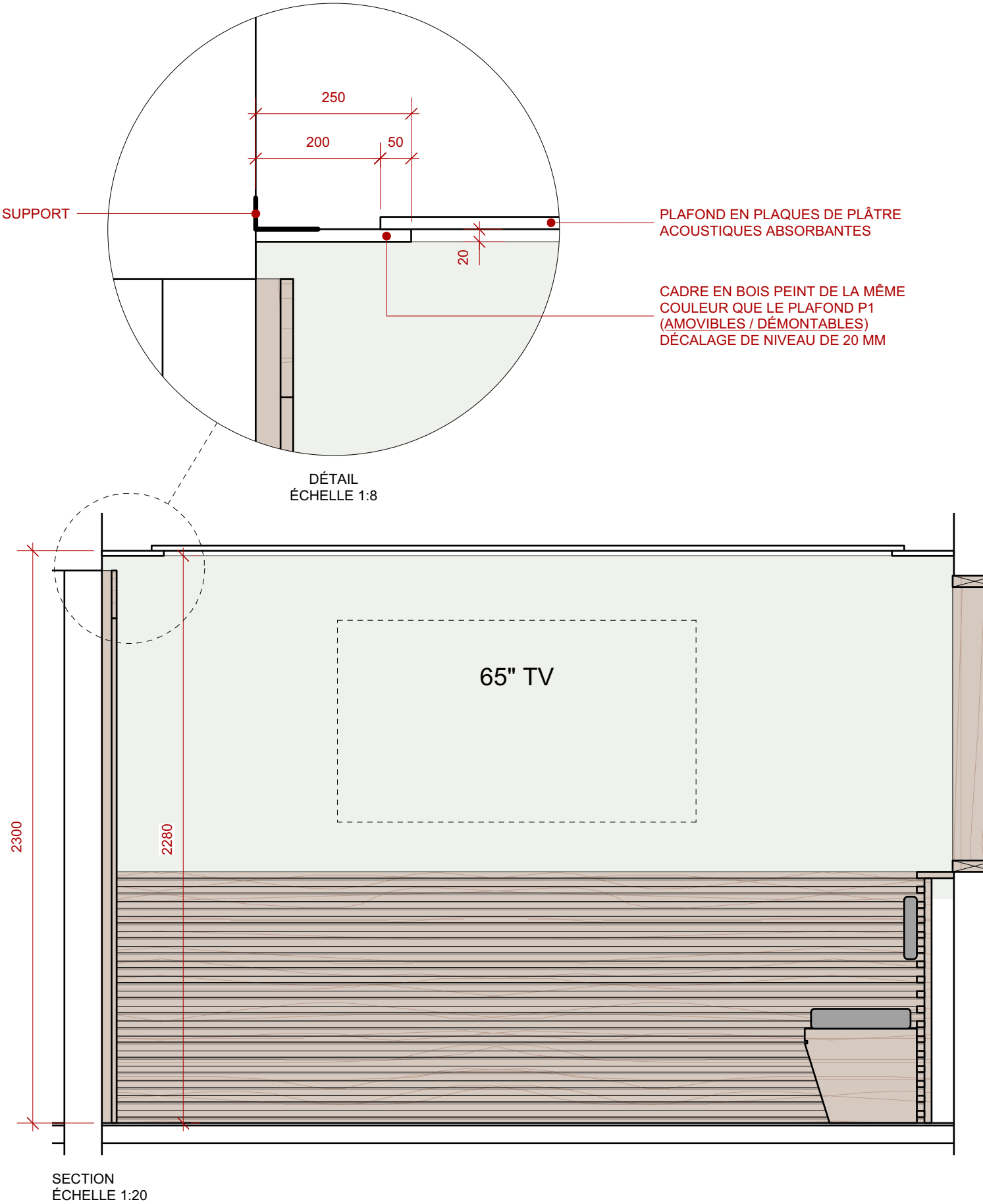
Menuiserie
M-07.6

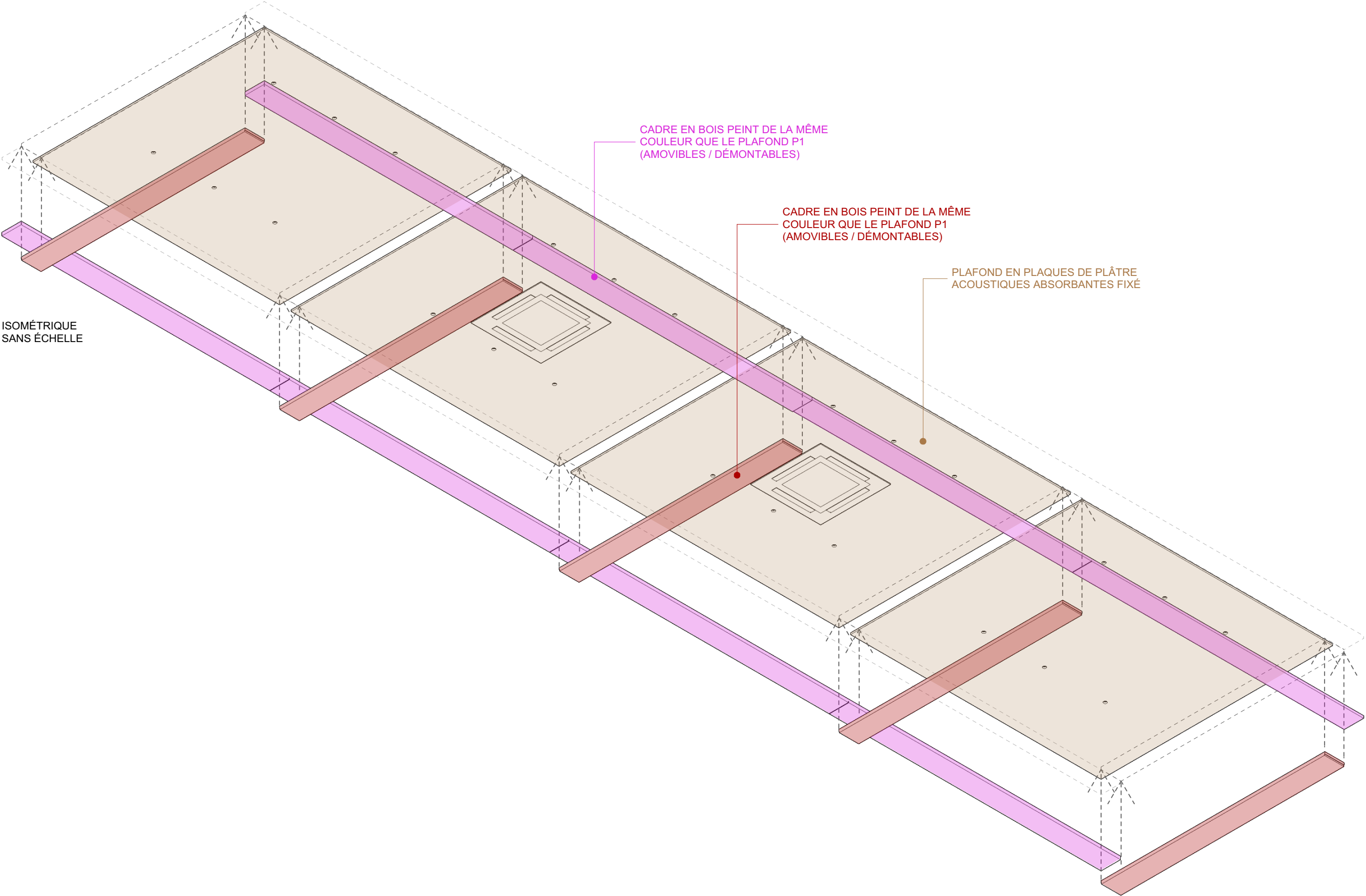






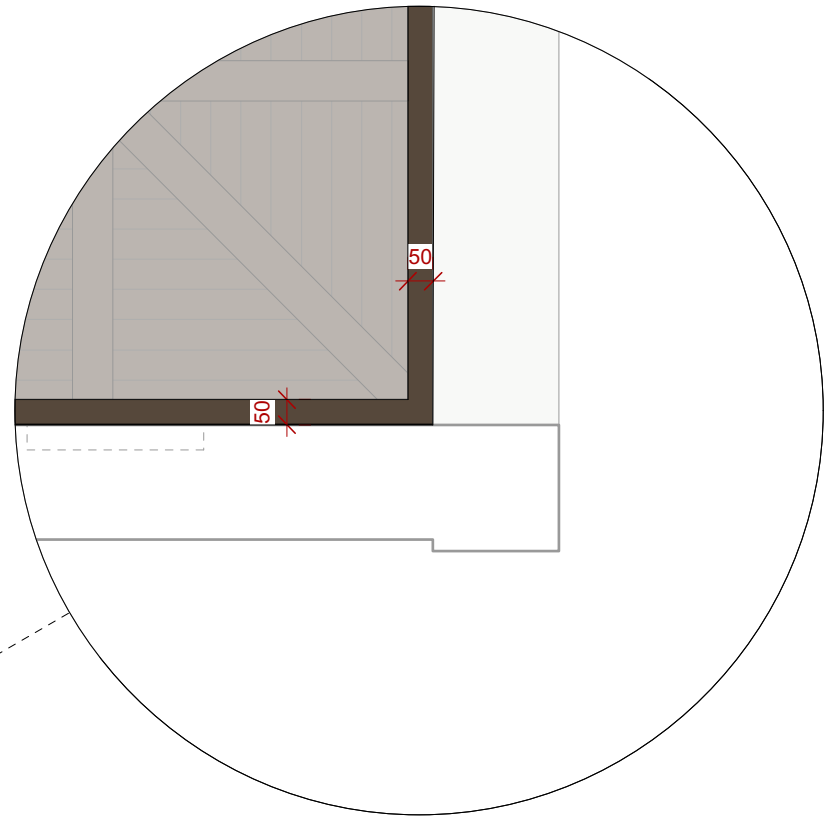
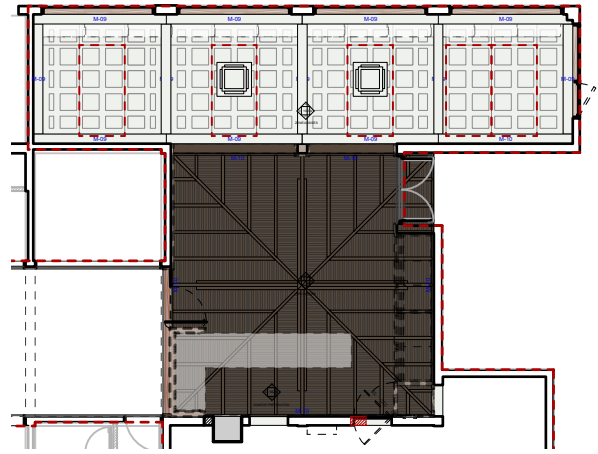
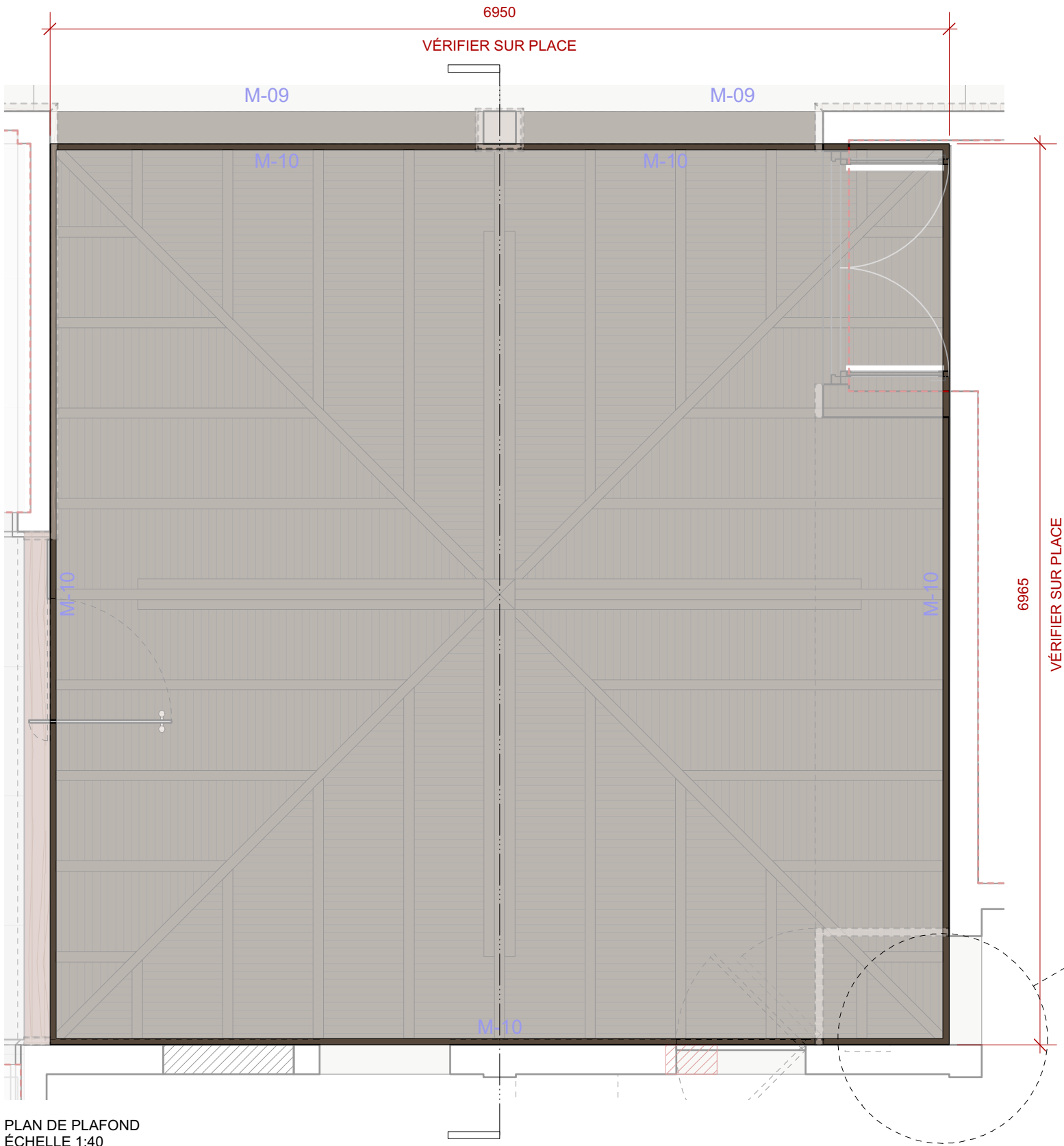




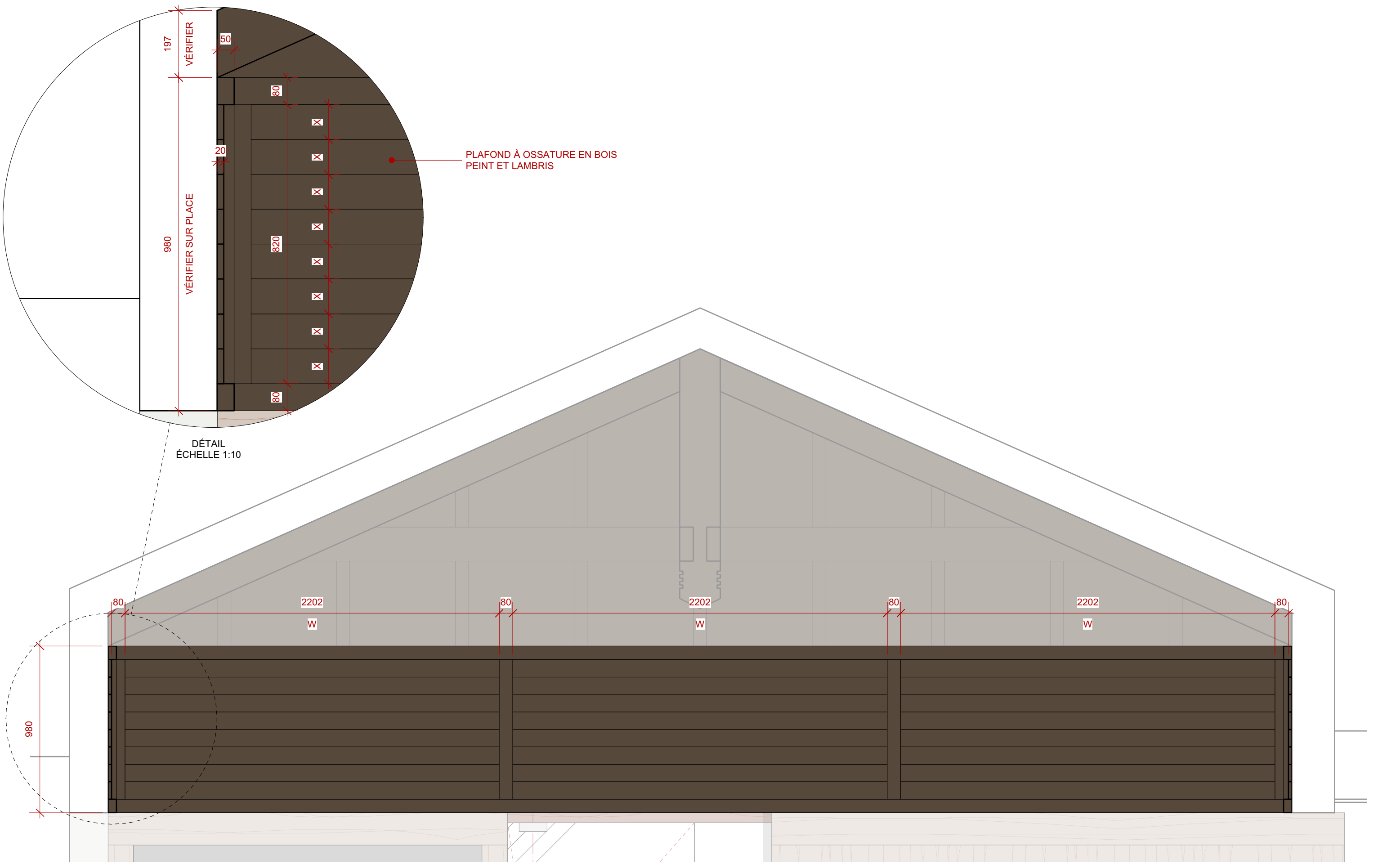


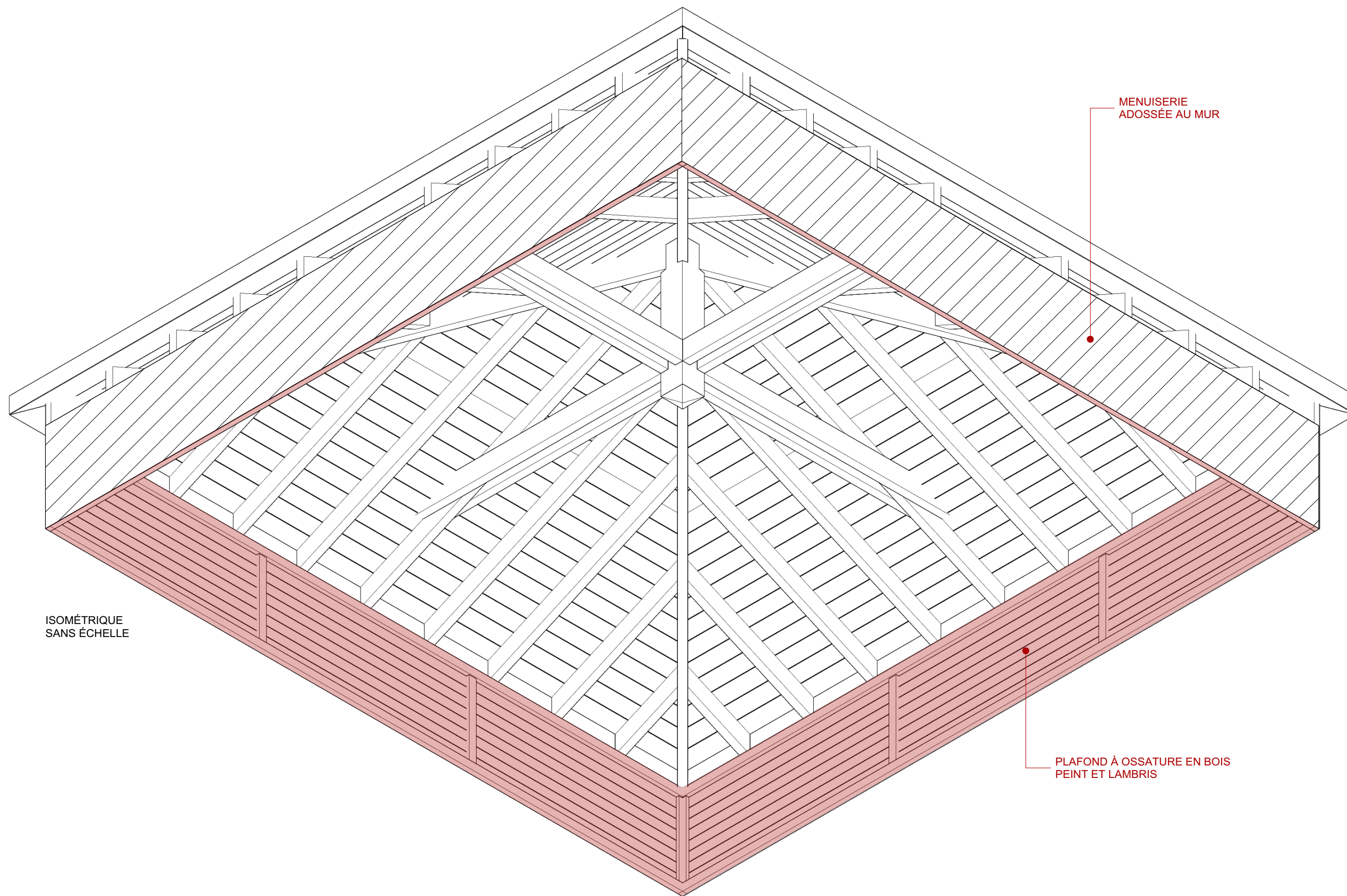






DÉTAIL
ÉCHELLE 1:15





ISOMÉTRIQUE
SANS ÉCHELLE

MENUISERIE
ADOSSÉE AU MUR

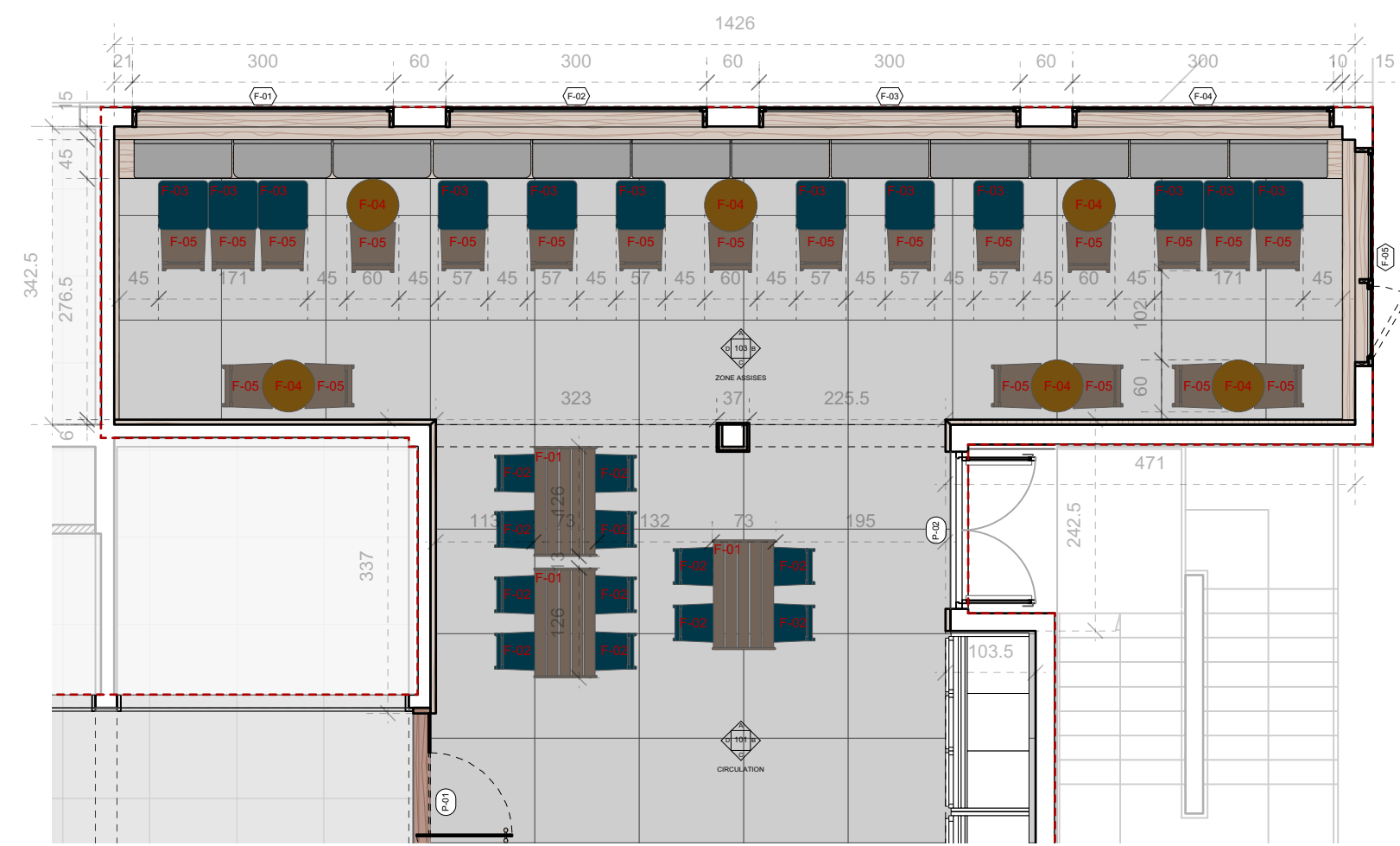
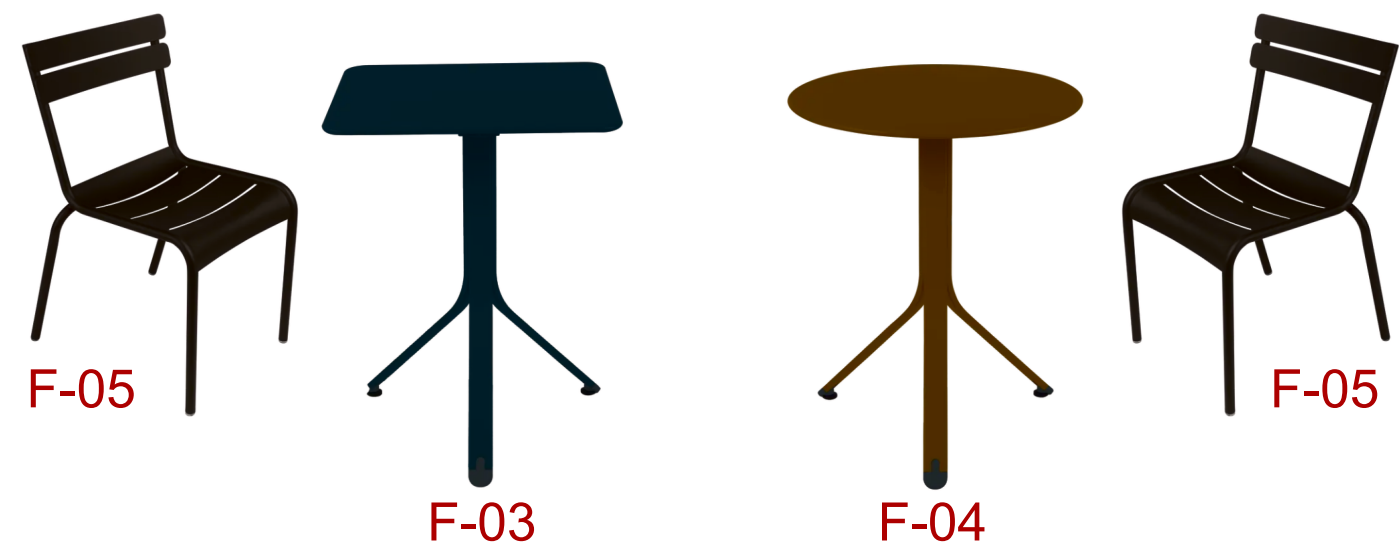
PLAFOND À OSSATURE EN BOIS
PEINT ET LAMBRIS

26_AERO_SBH

Meubles

Dossier de conception détaillée
Juillet 2026





PLAN
ÉCHELLE 1:75

*Dimensions en centimètres

3x
F-01



FERMOB
LUXEMBOURG
HIGH TABLE 126 X 73 CM
Design : FRÉDÉRIC SOFIA

Color ● Tonka ↑

12x
F-02



FERMOB
LUXEMBOURG
BAR CHAIR
Design : FRÉDÉRIC SOFIA

Color ● Acapulco Blue ↑

12x
F-03



FERMOB

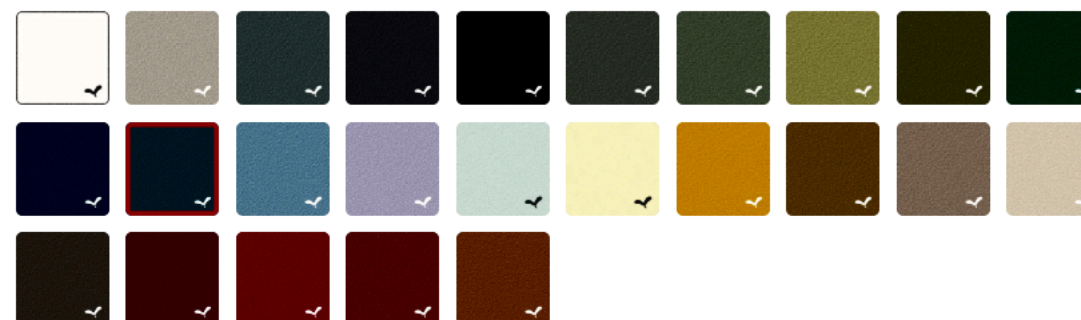
REST'O

TABLE 57 X 57 CM

Design : TRISTAN LOHNER

Color

● Acapulco Blue



6x
F-04



FERMOB

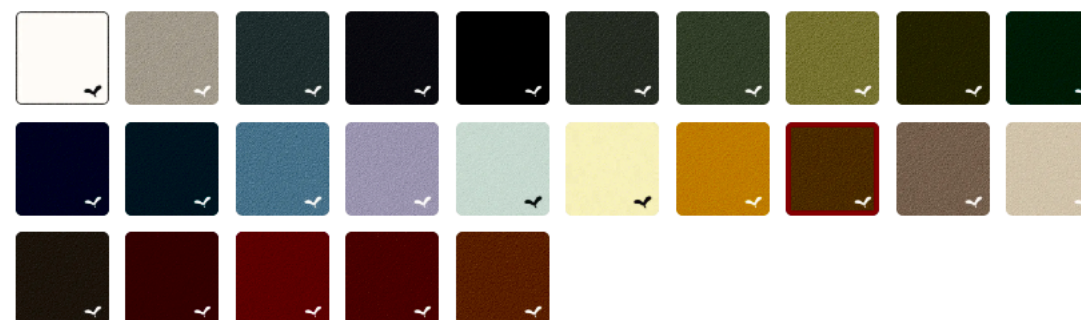
REST'O

TABLE Ø 60 CM

Design : TRISTAN LOHNER

Color

● Gingerbread



21x
F-05



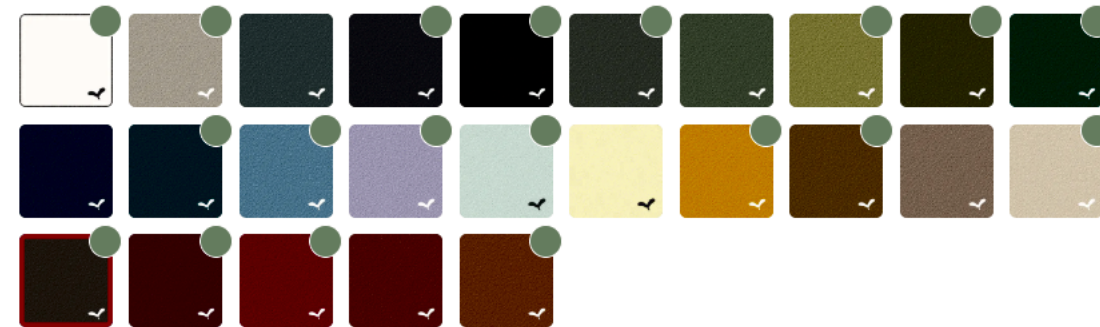
FERMOB

LUXEMBOURG CHAIR

Design : FRÉDÉRIC SOFIA

Color

● Tonka



26_AERO_SBH

**Architecturale
Renderings**

Dossier de conception détaillée
Juillet 2026

















Les plans, devis et autres documents préparés par DY Studio pour ce projet constituent des documents de conception établis exclusivement pour ce projet. Sauf indication contraire, DY Studio en demeure l'auteur et conserve l'ensemble de ses droits de propriété intellectuelle, y compris ses droits d'auteur. Le Maître d'ouvrage est autorisé à conserver des copies, y compris reproductibles, des plans, devis et autres documents à des fins d'information, de référence, d'utilisation et d'exploitation du projet. DY Studio s'engage à ne pas réutiliser ces plans, devis ou autres documents pour un autre projet. La remise ou la diffusion de ces documents afin de satisfaire aux exigences administratives, réglementaires ou à toute autre exigence liée au projet ne saurait être interprétée comme une renonciation aux droits réservés au titre des présentes.