

CAHIER DES CHARGES POUR LA GERANCE DE BÂTIMENTS COMMUNAUX A DOUCH

1. LOCALISATION DE LA COMMUNE

Le hameau de Douch est situé sur la commune de Rosis, grande commune de plus de 50km² et de 290 habitants, situé sur les monts du Caroux, à 1h de Béziers et 2h de Montpellier. Disposant d'un territoire très vaste et d'un relief très varié, cette commune possède un patrimoine naturel diversifié permettant la pratique de nombreuses activités de pleine nature (randonnées pédestres, équestres, VTT, géologie, course d'orientation, trail, chasse, découverte de la faune...)

2. OBJET DE L'OFFRE DE GÉRANCE

a. Nos attentes

- Développement des activités du gîte au-delà des périodes de vacances scolaires et des week-ends.
- Offre de restauration sur place et offre de séjours « tout compris ».
- Développement des animations rattachées à l'offre d'hébergement et de restauration.
- Maison du Mouflon : maintien des visites à la Maison du Mouflon mais aussi possibilité de développer la vente de boissons, épicerie, cartes et divers objets liés au tourisme. En outre, dans le respect des contraintes sanitaires et de sécurité, il sera possible de développer une petite restauration

b. Parmi les atouts

- Une fréquentation touristique importante le weekend end en saison mais aussi en ailes de saison
- Un lieu préservé car inclus dans le Parc Régional du Haut Languedoc et un paysage grandiose
- Un village pittoresque en murs de pierres et toits en lauzes
- La proximité avec Lamalou les Bains, ville thermale
- Équipements d'animation
- deux parcours d'escalade à proximité (Lafage)
- réseau de chemins de randonnée pédestre, VTT, équestre, trails...
- les gorges d'Héric à proximité

3. DESCRIPTIF DES 3 STRUCTURES

a. Gîte René Magnaldi

● Au rez-de-chaussée

1 cuisine équipée, un salon et une salle à manger

● Au 1er étage

2 chambres de 4 et 3 couchages avec lits à une place et sanitaire

● Au 2ème étage

2 chambres de 3 et 4 couchages avec lits à 1 place et sanitaire

● Chauffage et eau chaude sanitaire

chauffages électriques et cumulus pour l'eau chaude

b. Gîte Marcel Cèbe

Situé dans le centre du hameau, le gîte Marcel Cèbe a une capacité actuelle de 8 à 10 lits

● Au rez-de-chaussée

Cuisine équipée avec four, plaque de cuisson, lave-vaisselle

Sanitaires avec 6 lavabos, 4 douches à l'italienne et 3 WC séparés

● Au 1er étage

8 couchages avec 4 lits superposés

Chauffage et eau chaude assurés par une chaudière à pellets

c. Bâtiment annexe : la Maison du Mouflon

La maison du Mouflon est un petit musée consacré à cet animal emblématique du Caroux. C'est une pièce de 40m² située au centre du hameau, à proximité du gîte Marcel Cèbe. Elle dispose de sanitaires et d'une banque d'accueil.

4. LOCAUX, MATÉRIELS MIS À DISPOSITION, ENTRETIEN ET REMPLACEMENT

La mairie est propriétaire des locaux et des équipements mobiliers (gîtes et maison du mouflon) dont l'inventaire sera annexé à la convention et est mis à disposition de l'occupant en l'état. Locaux et matériels feront l'objet d'un état contresigné par les parties en début et en fin de bail.

L'ensemble du matériel sera entretenu par le locataire-gérant et devra être restitué en fin de bail en état de complet fonctionnement et de propreté.

Le remplacement du matériel hors d'usage sera assuré par la commune, sous réserve que les conditions normales d'utilisation aient été respectées.

Le locataire gérant devra s'assurer pour le matériel et les locaux.

Le locataire devra se charger de toutes les démarches administratives pour être titulaire d'une licence restauration et de débit de boisson de catégorie III (pour info : il y a actuellement une licence IV sur la commune et il n'est pas possible d'avoir deux licence IV sur notre commune), il en fournira copie à la commune. L'occupant devra respecter les dispositions de l'article L.3332-3 du Code de la santé publique.

5. CADRE ADMINISTRATIF ET FINANCIER

a. Conditions générales

- Les bâtiments relèvent du domaine privé de la commune ; le statut juridique retenu est la location-gérance.
- La durée proposée est de 1 an renouvelable après accord des 2 parties.
- Le contrat prend effet au 01/05/2025
- Pour cette durée de 1 an, le loyer mensuel par bâtiment est à proposer. Son paiement se fera mensuellement.
- En cas de renouvellement de la location du bail, ce loyer sera (indexé annuellement sur le coût de la construction) indice des loyers commerciaux du 1er trimestre (index INSEE).
- Un dépôt de garantie équivalent à un trimestre de loyer sera demandé à la signature du contrat.
- Le gérant prend à sa charge toutes les consommations d'eau et d'assainissement, d'électricité, d'achat de pellets et le contrôle annuel de la chaudière le cas échéant.

b. Contrats divers à consulter en Mairie

Les contrats suivants seront repris par le locataire gérant à son nom :

- EDF
- Maintenance alarme incendie
- Contrôle de sécurité
- Maintenance de la chaudière à pellets
- Les bâtiments ne disposent pas du téléphone ni d'abonnement internet. Si le locataire gérant le souhaite, il pourra en faire équiper les bâtiments à ses frais ;
- Site internet : les gîtes disposent d'une page dédiée sur le site internet de la commune. Celle-ci continuera à afficher les informations concernant les gîtes mais les numéros de téléphone et adresse mail seront actualisés afin que le locataire gérant assure lui-même la gestion des réservations. Il aura cependant la possibilité de créer un site internet dédié aux gîtes, le nom de domaine utilisé sera défini en accord avec les 2 parties (Gérant et mairie)

c. Conditions particulières du contrat

- *Cession, sous location :*
Le locataire-gérant ne pourra en aucun cas céder ses droits au présent contrat ni

sous louer le fonds, ledit contrat étant strictement personnel

- *Contrat :*
Ce document n'a pas valeur de bail et se propose juste de définir les grands contours de la location gérance. Un bail proprement dit sera établi et signé par les parties lorsque celles-ci auront donné leur accord respectif.
- *Rupture de contrat en cours à l'initiative du locataire gérant*
Une cessation d'activité pour force majeure est possible.
Une assurance personnelle devra être contractée par le locataire gérant pour couvrir le paiement des loyers dus pour la durée du contrat.
- *Rupture de contrat en cours à l'initiative de la Commune*
En cas de force majeure ou de manquement grave de la part du gérant aux engagements contractuels, la Commune pourra mettre fin au dit-contrat, selon les conditions négociées ou réglées par le Tribunal compétent en la matière.
- L'OCCUPANT paiera les contributions personnelles, mobilières, de taxes professionnelles, de taxes locatives et autres de toute nature le concernant personnellement relatives à ses activités auxquelles les exploitants, occupants les gîtes et la maison du mouflon, et locataires sont ou pourront être assujettis, ainsi que défini au décret du 26 août 1987, de façon que la commune ne soit jamais recherchée ni inquiétée à ce sujet. Les charges ou taxes locales prévues ou imprévues qui auraient rapport aux lieux loués sont à la charge de l'occupant et seront remboursés à la commune par l'occupant. L'occupant supportera toutes taxes liées à l'occupation des locaux, actuelles ou à venir, pouvant être à la charge des locataires, sous quelques dénominations et il remboursera à la commune les sommes qui pourraient être avancées pour lui à ce sujet.

6. SÉLECTION DES CANDIDATURES

a. Le candidat devra transmettre un dossier comprenant :

- le ou les bâtiments souhaités
- la synthèse de son projet
- sa date prévisionnelle d'ouverture
- ses qualifications professionnelles, ses attestations et ses diplômes (justificatifs);
Inscription au registre du commerce
- ses expériences, particulièrement dans ce domaine d'activités.

b. Les candidats devront transmettre un dossier à la « Mairie de Rosis – 164 Route de Castanet le Haut - ANDABRE – 34 610 ROSIS », sous pli cacheté,

- soit en envoi recommandé avec accusé de réception,
- soit par dépôt en Mairie contre délivrance d'un récépissé.
- L'enveloppe extérieure devra porter très lisiblement la mention suivante :

**« NE PAS OUVRIR, CANDIDATURE À LA GÉRANCE
DES BÂTIMENTS DE DOUCH (ROSI) »**

c. Date limite de remise ou de réception du dossier : le 21 avril 2025 à 16h.

d. La sélection se fera dans le cadre d'une commission dédiée (examen des dossiers remis dans les délais requis, entretiens, choix).

La convocation aux entretiens se fera dans la semaine qui suit la date limite de réception des dossiers.

POUR INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

Envoyez un email à mairie.rosis@wanadoo.fr