

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

Entre les soussignés :

La commune de SOISY-SUR-SEINE

représentée par son maire
Ci-après « la Commune »,

Et

XX

représentée par **XX**
Ci-après « l'occupant »

Il est exposé et convenu ce qui suit :

La commune de SOISY-SUR-SEINE entrepris la rénovation du château de Chenevières et de ses dépendances.

Lesdites dépendances et la terrasse qui les dessert ont vocation à constituer un lieu de restauration et d'animation à dimension culturelle.

C'est dans ces conditions que la commune de Soisy-sur-Seine a lancé une consultation portant sur « *l'occupation du domaine public communal pour l'exploitation d'un restaurant dans les dépendances du château de Chenevières* ».

La présente convention a ainsi pour objet de fixer les modalités d'autorisation d'occupation temporaire d'une partie du domaine public, savoir les dépendances du château de Chenevières et la terrasse ouverte sur le parvis de la future mairie.

Article 1 : objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles « la Commune » autorise « l'occupant » à :

- occuper, à titre précaire et révocable, d'une part, les locaux situés dans la dépendance principale du Château de Chenevières, d'une surface de 127,5 m² (1), et dans le bâtiment dit « La Conciergerie », d'une surface de 22.5 m² (2) ; d'autre part, la terrasse ouverte sur le parvis de la future mairie, d'une superficie d'environ 145 m² (□) ;
- exploiter lesdits locaux, à ses risques et périls exclusifs, sous son entière responsabilité, et à titre privé.

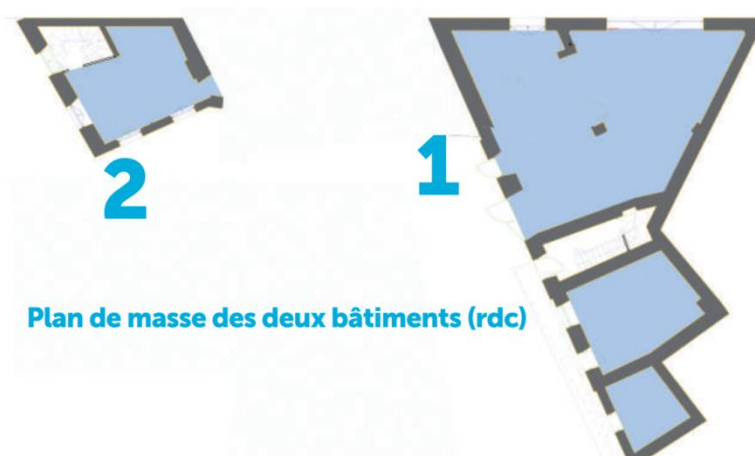
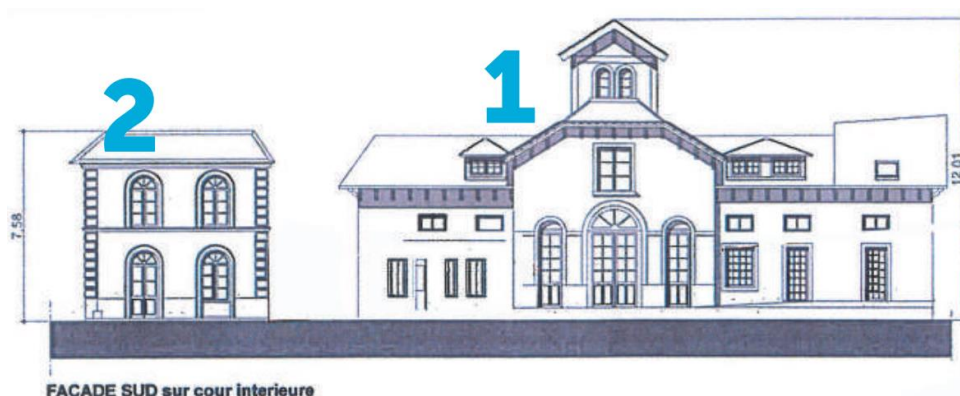
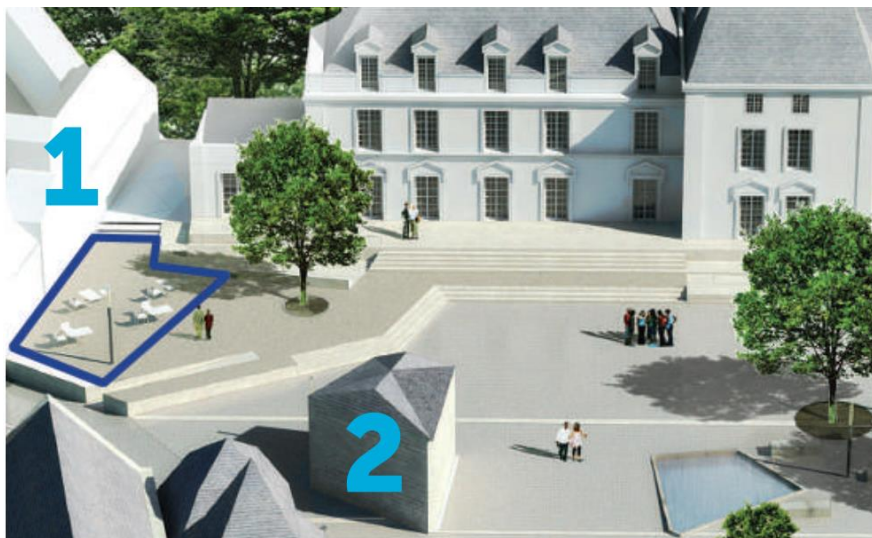
La présente convention est régie par les dispositions des articles L. 2121-1 et L. 2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et il est expressément précisé que les dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce, relative au bail commercial, ne lui sont pas applicables.

En conséquence, l'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions relatives à la propriété commerciale ou d'une quelconque autre réglementation susceptible de lui conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation, un droit au renouvellement, un droit à indemnité d'éviction ou quelque autre droit que ce soit.

Article 2 : biens occupés

Les biens immobiliers dont l'occupation est autorisée par la présente convention sont constitués, d'une part, des locaux situés dans la dépendance principale du Château de Chenevières, d'une surface de 127,5 m² (1) et dans le bâtiment dit « La Conciergerie » d'une

surface de 22.5 m² (2) ; d'autre part, d'une terrasse ouverte sur le parvis de la future mairie, d'une superficie d'environ 145 m² ; (□)



Tout empiètement en dehors du domaine public autorisé à l'occupation par la présente convention est strictement interdit et sera considéré comme une occupation sans titre du domaine public au sens de l'article L. 2122-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

Article 3 : droit d'accès

« L'occupant » s'engage à permettre à tout moment l'accès à l'ensemble des lieux autorisés à l'occupation, à toute personne habilitée par « la Commune » à l'effet de vérifier l'état des lieux et leurs conditions d'occupation et d'utilisation.

Article 4 : état des lieux

L'occupant déclare connaître parfaitement les lieux, pour les avoir visité, et les prendre dans l'état où ils se trouvent.

Un état des lieux d'entrée sera contradictoirement établi à la date de la prise de possession des locaux et de la remise des clés à l'occupant.

Un état des lieux de sortie sera contradictoirement établi le jour de la remise des clés à la date d'expiration de la convention.

Article 5 : travaux

L'occupant est autorisé à réaliser tous travaux d'aménagement intérieur afin de permettre l'exploitation commerciale des lieux occupés.

À l'expiration de la présente convention l'occupant devra rétablir, à ses frais, les lieux en leur état initial et les laisser en bon état d'entretien et de réparations. A défaut, et après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'acté de réception restée sans effet dans le délai de 10 jours de sa réception, « la Commune » pourra choisir de conserver les locaux dans l'état ou faire procéder aux travaux de remise en état aux frais de l'occupant.

Article 6 : destination et conditions d'occupation

6.1 « L'occupant » ne pourra rien faire qui puisse modifier la solidité, la structure, l'aspect, la destination de biens occupés.

6.2 « L'occupant » assure sous sa seule responsabilité, à titre personnel et à ses risques et périls exclusifs, l'exploitation des locaux et de la terrasse à un usage de restaurant, café, brasserie. Il ne s'agit pas d'une simple restauration rapide mais d'une activité de restaurant, complémentaire à ceux existants dans la commune, avec possibilité de service qualitatif de type brasserie, glacier, crêperie, etc.

« L'occupant » devra respecter un caractère de convivialité et de tranquillité à son exploitation.

Il veillera à limiter toutes nuisances de nature olfactive auditive et visuelle en contradiction avec les lieux environnants et notamment le château de Chenevières, l'exploitation ne pouvant porter atteinte à la tranquillité, la sécurité et à l'hygiène publiques.

Le mobilier extérieur mis en place par l'occupant (l'exploitant) devra être en cohérence avec l'identité du lieu et sans publicité apparente.

6.3 « L'occupant » pourra également organiser dans les lieux des événements, notamment de nature culturelle, à la condition expresse toutefois qu'ils ne créent pas de nuisances olfactive auditive et visuelle.

6.4 L'établissement sera ouvert toute l'année avec la possibilité de fermer pendant la période correspondant à la durée des congés annuels du personnel, les jours fériés. L'activité de restauration devra prévoir des temps d'ouverture les plus larges possibles.

6.5 « L'occupant » fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité et devra se conformer aux règlements en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité.

6.6 « L'occupant » devra utiliser les lieux autorisés à l'occupation à l'usage exclusif tel que précisé ci-dessus. Tout autre usage ou activité annexe est strictement interdit à l'occupant.

6.7 En cas de non-respect d'une des clauses du présent article, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'acté de réception restée sans effet pendant un délai de 10 jours de sa réception, « la Commune » se réserve la possibilité de résilier la présente convention.

Article 7 : entretien et réparation

« L'occupant » est tenu de garder, à ses frais, les lieux occupés dans un bon état de propreté, d'entretien et de réparation.

Article 8 : enseignes et pré-enseignes

Toute pose d'enseignes ou de pré-enseignes devra respecter le caractère des lieux et être soumise à l'autorisation préalable de « la commune ».

Article 9 : impôts et taxes - charges

« L'occupant » supportera les droits, contributions et taxes, de toute nature, tant directs qu'indirects, relatifs à son activité.

L'occupant devra s'acquitter de toutes les charges liées à l'exploitation (électricité, chauffage, eau, etc...).

Il devra satisfaire à toutes les charges administratives et de police imposées par les lois et les règlements en vigueur.

Article 10 : caractère personnel de l'occupation et inaccessibilité des droits

« L'occupant » est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom les parties du domaine public objet de la présente convention.

Toute cession partielle ou totale de la présente convention est strictement interdite.

Toute sous-location des lieux occupés, même partielle, toute location-gérance et, plus généralement, tout acte confiant la jouissance totale ou partielle des biens occupés à un tiers, par quelque modalité juridique que ce soit, est strictement interdite.

Article 11 : responsabilités

« L'occupant » fera son affaire personnelle de tous les risques pouvant provenir du fait de son activité, et notamment ceux liés à la salubrité, l'hygiène et la sécurité.

« La Commune » ne pourra être tenue pour responsable des pertes, détériorations ou des dégâts pouvant survenir aux matériels et mobiliers placés sur les lieux autorisés à l'occupation.

Tous les risques susvisés sont à la charge de « l'occupant ».

« L'occupant » est seul responsable vis-à-vis des tiers de tous accidents, dégâts ou dommages de quelque nature que ce soit.

« L'occupant » s'interdit expressément de mettre la commune en cause ou de rechercher sa responsabilité en cas d'accident, de toute nature et à l'égard de toute personne, qui surviendrait dans les lieux autorisés à l'occupation, ainsi qu'en cas de vol, vandalisme, détérioration et toute forme de dégradation des matériels de « l'occupant » et des biens occupés.

« L'occupant » s'oblige à garantir « la Commune » de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre cette dernière.

Article 12 : assurances

« L'occupant » devra contracter toutes les assurances utiles, notamment en matière :

- de responsabilité civile de son fait, du fait de ses préposés et de ses biens, et de son activité de restauration;

- de la couverture des risques locatifs liée à son occupation en cas d'incendie, explosions et dégât des eaux, ainsi que du recours des voisins et des tiers ;
- de la couverture des bris de glaces et des détériorations immobilières liées au vol / tentative de vol sur les immeubles mis à disposition.

« L'occupant » devra justifier chaque début d'année civile avoir souscrit les assurances susvisées, et pour la première fois à la date de la prise de possession des locaux occupés.

Les contrats d'assurances comporteront une clause de renonciation à recours de « l'occupant » et de ses assureurs à l'égard de la commune et de ses assureurs. « L'occupant » s'engage à porter à la connaissance de son assureur les dispositions de la présente convention (et notamment du présent article) et à leur en faire accepter le contenu.

Article 13 : conditions financières et redevance

En application des dispositions des articles L. 2125-1, L.2125-3 et L.2125-4 du code général de la propriété des personnes publiques, l'occupant s'engage à régler à la commune, une redevance forfaitaire de **XX** EUROS (**XX** €) toutes taxes comprises, laquelle doit tenir compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation.

La redevance sera payable en deux acomptes et dès réception de l'avis des sommes à payer émis par le comptable municipal :

- première échéance: 50 % de la redevance au **XX** (date de signature et date anniversaire de la signature de la convention) ;
- deuxième échéance : 50 % au **XX XX** (date de signature + 6 mois et date anniversaire de la signature de la convention + 6 mois).

En cas de retard dans le paiement de la redevance, les sommes restant dues seront majorées d'intérêts moratoires au taux légal à compter de la réception de l'avis des sommes à payer, augmenté de 5 points si les sommes dues ne sont pas réglées dans les 2 mois dudit.

Le montant de la redevance sera indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) du 4^{ème} trimestre de l'année précédente.

Article 14 : durée de la convention d'occupation

La présente convention est conclue pour une durée de 8 années, non renouvelable.

Elle prend effet à la date de sa signature.

À l'issue de la durée de la convention, le candidat pourra présenter à nouveau sa candidature.

Article 15 : résiliation

Il est ici expressément rappelé que la présente convention d'occupation du domaine public est consentie à titre précaire et révocable.

La commune pourra résilier la présente convention, même en l'absence de toute faute de l'occupant, pour des motifs d'intérêt général, sans que l'occupant ne puisse prétendre à aucune indemnité.

La présente convention sera également résiliée de plein droit, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de 10 jours :

- en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution de ladite convention ;
- en cas de non-paiement d'une ou de plusieurs redevances ;
- en cas de condamnation pénale de « l'occupant » pour des motifs liés à l'exploitation et/ou le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité.

En cas de résiliation pour motif d'intérêt général « l'occupant » sera tenu du paiement de la redevance prorata-temporis de son occupation effective. Dans les autres cas, il sera tenu du paiement d'une année complète de redevance.

Article 16 : élection de domicile

Les parties élisent domicile à l'adresse figurant en tête de la présente convention.

Chaque partie informera l'autre par lettre envoyée en recommandé avec demande d'accusé de réception de tout changement de domicile susceptible d'intervenir pour l'exécution de la présente convention.

Article 17 : litige

Tout litige entre les parties relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention sera soumis au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Fait à SOISY-SUR-SEINE, le XX 2018

La commune de SOISY-SUR-SEINE

l'Occupant

Le Maire

Jean-Baptiste ROUSSEAU