

**CONVENTION D'OCCUPATION POUR L'EXPLOITATION
D'UN BAR-RESTAURANT COMMUNAL
SUR LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL**

ENTRE :

La Commune d'Avernes, représentée par son Maire en exercice, agissant au nom et pour le compte de celle-ci, en vertu de la délibération du Conseil Municipal du 8 janvier 2020, domicilié en cette qualité 39 Grande Rue – 95 450 AVERNES

Ci-après dénommée « la Commune »

D'une part,

ET :

Madame / Monsieur [REDACTED], né le [REDACTED] à [REDACTED],
demeurant [REDACTED],

Ci-après dénommée « l'occupant »

D'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune, en tant que propriétaire d'un bar / restaurant communal situé 56 Grande Rue met à disposition sur son domaine public, des locaux en vue de l'exploitation d'un restaurant ainsi qu'accessoirement du matériel nécessaire à l'exploitation de ce dernier.

Après mise en concurrence, les locaux mis à disposition du bénéficiaire, dans le cadre de cette convention d'occupation du domaine public, sont exclusivement affectés à l'activité de bar-restaurant.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Cette convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles la Commune autorise l'occupant à disposer de l'emplacement déterminé ci-après et d'y exploiter le bar-restaurant.

Elle précise les contraintes générales et/ou particulières concernant l'utilisation des locaux et des matériels accessoires, et définit les conditions relatives à l'exploitation et au fonctionnement de l'établissement qui doivent être respectées par le bénéficiaire.

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public. Elle est délivrée à titre précaire et révocable.

Elle est plus spécialement conclue en application des articles L. 2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

Elle n'est régie, dans aucune de ses dispositions, par le statut des baux commerciaux, ni par une quelconque réglementation susceptible de conférer à l'occupant un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de son titre d'occupation.

Elle n'est pas constitutive de droits réels.

ARTICLE 2 : DURÉE DU CONTRAT

La présente convention est conclue pour une durée de 7 années, à compter du [REDACTED]. Elle prendra fin le [REDACTED].

A l'expiration de la convention, celle-ci prendra fin de plein droit. Par ailleurs, l'occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement. A l'issue des 7 ans, une nouvelle convention sera établie, l'occupant actuel pourra candidater.

Aucune reconduction tacite n'est envisagée dans le cadre de l'occupation domaniale.

Les conditions de résiliation sont décrites en article 13.

ARTICLE 3 : LIEUX OCCUPÉS

Par les présentes, la Commune confère à l'Occupant un droit d'occupation du bâtiment sis 56 Grande Rue à Avernès, selon six plans joints en annexe à la présente convention, ainsi qu'un inventaire complet des biens.

L'occupation du domaine public consiste en l'exploitation d'un local exclusivement affecté à l'activité de bar-restaurant communal. A titre accessoire, l'occupant exploitera le matériel, éléments et mobilier mis à disposition par la Commune.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire est établi dès l'entrée dans les lieux. À défaut, l'exploitant est réputé avoir reçu les locaux en bon état.

Toute dégradation intervenue en cours de location sera à la charge de l'occupant.

ARTICLE 5 : CONDITIONS D'UTILISATION

5.1 : Type de prestations

L'occupation du domaine public consiste en l'exploitation d'un local exclusivement affecté à l'activité de bar-restaurant communal. A titre accessoire, l'occupant exploitera le matériel, éléments et mobilier mis à disposition par la Commune.

L'occupant s'engage à exploiter lui-même, en son nom ou au nom de la société dont il est le gérant, et sans discontinuité le domaine public occupé.

L'occupant s'engage à obtenir toutes les autorisations administratives auxquelles son activité est subordonnée.

L'occupant s'engage à proposer au public une gamme de produit variés et de qualité.

L'établissement bénéficie d'une licence IV.

La commune se réserve le droit d'interdire l'exercice d'activité ou la vente de denrées susceptibles d'engendrer des nuisances ou créant des risques en matière de salubrité et d'hygiène.

L'occupant prend en charge et assure par tous moyens de son choix la promotion de ses activités.

L'occupant s'engage à proposer une restauration à déjeuner et à diner, ainsi qu'une activité de bar en journée.

L'occupant pourra proposer toute activité annexe qui compléterait l'activité de bar restaurant, notamment de vente de produits locaux, presse, alimentation et devra auparavant en informer la commune.

L'occupant s'engage à respecter les horaires d'ouverture suivants :

- Mardi, mercredi, jeudi : 8h30 – 19h
- Vendredi : 8h30 – 22h
- Samedi : 8h30 – 22h
- Dimanche : 8h30 – 16h

Le bar-restaurant sera ouvert tout au long de l'année.

5.2 : Tarifs

L'occupant s'efforce d'adapter sa politique tarifaire au public fréquentant l'établissement.

Les prix pratiqués sont affichés à l'intérieur et à l'extérieur du restaurant de façon à pouvoir être facilement consultés par la clientèle.

5.3 : Respect des obligations en matière d'hygiène et de sécurité alimentaire

Le bénéficiaire est tenu de respecter scrupuleusement les réglementations en vigueur dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité alimentaire et de l'information faite aux consommateurs.

Il doit également se conformer à la législation en vigueur en matière de dépôt des matières dangereuses.

Le bénéficiaire garantit la sécurité des aliments, dans le respect de la réglementation applicable en ce domaine.

ARTICLE 6 : CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

La convention est conclue *intuiti personnae* et à titre précaire.

L'occupant doit occuper personnellement les locaux mis à sa disposition par la commune et ne peut pas en conséquence :

- céder, à un tiers sous quelques formes que ce soit, la convention ou tout ou partie des droits conférés par la convention ;
- sous-louer ou mettre à disposition, en tout ou partie, les locaux mis à disposition, même provisoirement ou à titre gracieux.

En cas de décès de l'occupant ou de disparition de sa société, la convention cessera et ne sera pas transmissible à ses ayants-droits.

ARTICLE 7 : ENTRETIEN, TRAVAUX ET RÉPARATIONS

L'occupant doit maintenir en bon état d'entretien, de bon fonctionnement et de propreté les locaux mis à dispositions ainsi que le matériel et les équipements nécessaires à son activité.

Il prend en charge directement, l'entretien, les contrats de maintenance et les vérifications périodiques des installations conformément à la réglementation qui s'impose.

Il assure l'évacuation des ordures ménagères et l'enlèvement du verre, cartons et autres emballages.

La Commune réalisera les travaux normalement à la charge du propriétaire. L'Occupant devra laisser les représentants de la Commune, ses agents et ses entrepreneurs pénétrer dans les lieux mis à disposition pour visiter, réparer ou entretenir les lieux et immeubles.

L'Occupant souffrira, sans indemnité, des travaux qui pourraient être entrepris par la Commune, après information par celle-ci, dans les locaux ou terrains mis à disposition, pour quelque raison que ce soit et quelle qu'en soit la durée. Toutefois, il est convenu que toute intervention significative fera l'objet d'un préavis d'un mois si possible, pouvant être ramené à une semaine selon l'importance ou l'urgence.

L'Occupant devra aviser immédiatement la Commune de toute réparation à la charge de cette dernière dont il sera à même de constater la nécessité. Les travaux ne pourront pas être entrepris sans accord préalable de la Commune.

ARTICLE 8 : ASSURANCES

Les activités de l'Occupant sont placées sous sa responsabilité exclusive. À cet effet, l'Occupant doit souscrire tout contrat d'assurance propre à garantir sa responsabilité, de façon à ce que la responsabilité de la Commune ne soit pas recherchée.

L'occupant s'engage à contracter toutes les assurances nécessaires à l'exercice de son activité sur domaine public (notamment responsabilité civile et incendie) et à la garantie de la dépendance du domaine public occupée. Sa police d'assurance devra couvrir sa responsabilité civile, celle de ses préposés et celle de ses pratiquants couvrant la période de mise à disposition, tous les dommages causés à autrui ou aux bâtiments occupés, ainsi que les risques liés à ses propres matériels.

L'occupant fournit, dans les trois mois suivants la notification de la présente convention, les attestations d'assurances correspondantes, à défaut l'occupant ne pourra pas prendre possession des lieux ni procéder à l'ouverture de son activité.

La non possession par l'occupant de ces polices d'assurances, ainsi que le non-paiement des primes d'assurances entraînent la résiliation, sans indemnité, par la commune de la convention.

L'Occupant produit ensuite, chaque année, à la Commune les attestations d'assurances souscrites en cours de validité.

ARTICLE 9 – REDEVANCE D'OCCUPATION

La présente autorisation est consentie moyennant une redevance comme suit :

- 1000 euros HT / mois, pendant toute la durée de cette convention.

Cette redevance sera due à compter de la date de signature de la présente Convention.

La TVA, au taux en vigueur, s'appliquera à la redevance.

ARTICLE 10 : RESPONSABILITÉS

Les activités de l'Occupant sont placées sous sa responsabilité exclusive.

La Commune ne pourra, en aucun cas, et à aucun titre, être responsable des vols et des plaintes de voisinage.

ARTICLE 11 : IMPÔTS ET TAXES

L'Occupant se conforme aux prescriptions réglementaires relatives à l'exercice de son objet, de telle sorte que la Commune ne puisse être inquiétée à ce sujet en aucune façon.

L'occupant s'engage à s'acquitter de ses impôts personnels, taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes et généralement tous impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales auquel il est et sera assujéti et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, à l'exception de l'impôt foncier.

L'occupant payera la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, les consommations de téléphone, fibre, chauffage, eau, gaz, électricité et plus généralement de tous fluides suivant les indications des compteurs.

Il devra justifier de leur paiement au propriétaire à toute réquisition et notamment à l'expiration de la présente convention.

ARTICLE 12 : EXPIRATION DE LA CONVENTION

A l'échéance de la convention quel qu'en soit le motif, les locaux, les matériels et équipement mis à la disposition de l'occupant seront remis à la Commune en parfait état d'entretien.

Les aménagements réalisés par l'occupant resteront propriété de la Commune à la fin de l'occupation sans que l'occupant ne puisse prétendre à une quelconque indemnité de ce fait.

Toutefois, la Commune se réserve la possibilité de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, aux frais de l'occupant.

Un état des lieux interviendra au plus tard le jour où l'occupation doit prendre fin, conformément aux dispositions de la convention. Ce jour-là, les locaux devront être vides de tous meubles et objets dont l'occupant est propriétaire, et nettoyés.

ARTICLE 13 : RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être résiliée à tout moment, avant son terme, si les parties sont d'accord. Cette résiliation amiable est signifiée par échange réciproque de lettres recommandées entre les parties.

13-1 : Résiliation pour manquement contractuel

La Commune se réserve le droit de mettre fin, à tout moment, à la présente convention, en cas de non-respect par l'Occupant de l'une des clauses ci-dessous énoncées si, dans le mois suivant la réception de la mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception, l'Occupant n'a pas pris les mesures appropriées pour y remédier.

L'Occupant ne pourra prétendre dans ce cas à aucune indemnisation.

13-2 : Résiliation pour motif d'intérêt général

Nonobstant la durée prévue par la présente convention, et conformément aux règles de la domanialité publique, l'autorisation pourra être retirée à tout moment, par la Commune, si l'intérêt général l'exige.

La résiliation pour motif d'intérêt général interviendra au terme d'un délai de 6 mois à compter de la notification.

En cas de résiliation anticipée de la convention, du fait de la Commune, l'occupant pourra prétendre à une indemnité à hauteur de 30 % du chiffre d'affaires moyen, hors taxe, sur les trois années précédant la résiliation de la convention.

Par ailleurs, l'occupant pourra prétendre à une indemnité égale à la valeur nette comptable des investissements.

En aucun cas, les durées d'amortissement à prendre en compte, pour le calcul de l'indemnité ne dépasseront le terme de la présente autorisation.

La justification détaillée des dépenses, déduction faite des amortissements, sera constatée par la remise à la Commune, une fois les travaux achevés, de toutes les pièces justificatives de dépenses réellement exposées et les pièces comptables qui serviront de base pour le calcul des amortissements.

ARTICLE 14 : LITIGES ET COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE

Les Parties tenteront de résoudre à l'amiable tout différend ou litige né entre elles de l'interprétation et/ou de l'exécution de la Convention.

En cas de désaccord persistant entre les parties, le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise sera seul compétent pour trancher les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention.

Fait à Aavernes, le

En deux exemplaires,

Pour l'occupant

Pour la Commune d'Aavernes

PROJET

ANNEXES

1. Plan cadastral ;
2. Plan d'aménagements des locaux du domaine public mis à disposition ;
3. Plan d'électricité ;
4. Plan des réseaux plomberie ;
5. Plan alarmes intrusion et incendie ;
6. Plan de coupe cuisine et cave voutée ;
7. Plan de coupe cuisine et salle café ;
8. Plan des façades ;
9. Inventaire du matériel fourni.

PROJET