

PROJET CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

PÔLE MULTISERVICES DE LA COMMUNE D'ALET LES BAINS

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1° La Commune d'ALET LES BAINS, Représentée par Madame Ghislaine Tafforeau, Maire élue pour la mandature 2020-2026 ; dûment habilitée à l'effet des présentes, par une délibération du Conseil Municipal en date du 31 août 2020 devenue exécutoire le 31 août 2020, domiciliée *ès qualités* Avenue Nicolas Pavillon - 11580 ALET LES BAINS,

Référencée sous le n°11008 dans le registre des Communes françaises

Ci-après dénommée "la Commune",

d'une part,

ET

2° _____,

Ci-après dénommées ensemble "l'Occupant"

d'autre part,

Ci-après dénommées ensemble "les parties".

Lesquels préalablement à la convention, objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

La Commune d'ALET-LES-BAINS (11580) est propriétaire d'un bâtiment situé au 31, avenue Nicolas Pavillon 11580 ALET LES BAINS, dans lequel se trouve un local composé d'une salle de vente, d'une cuisine et d'un WC, le tout représentant une superficie de 69 ca, ainsi qu'un espace terrasse extérieur.

Ce bâtiment dit « Point-Multis-Service » était exploité jusqu'au 31 mars 2017 par L'ELECTUS qui y exerçait des activités de services publics de proximité nécessaires au développement économique communal en raison notamment de la carence de l'initiative privée selon une convention comportant des obligations de service public et soumise au régime dérogatoire des contrats administratifs à raison de son objet et de la destination des locaux.

Ce bâtiment a fait l'objet de conventions d'occupation du domaine public à compter de 20 octobre 2017 et jusqu'au 31 octobre 2021 pour l'exploitation d'une épicerie et de commerce de proximité.

S'agissant d'un bâtiment affecté à un service public ayant fait l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution de ce service public et n'ayant fait l'objet d'aucun déclassement, le bâtiment constitue une dépendance du domaine public communal.

La Commune d'ALET-LES-BAINS peut donc, à ce titre, conclure une convention d'occupation précaire de son domaine public avec l'occupant afin qu'il y développe une activité compatible avec l'affectation du lieu.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

CHAPITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Objet du contrat

Par la présente la Commune autorise l'occupant, qui l'accepte, à occuper les biens immobiliers désignés ci-après, faisant partie de son domaine public.

Article 2. Désignation

Le bien mis à disposition est un local situé dans un bâtiment sis 31, avenue Nicolas Pavillon 11580 ALET LES BAINS d'une superficie de 69 ca.

Il compte :

- une salle de vente
- une cuisine
- un WC.
- Un espace terrasse extérieur non aménagé et non équipé

Un descriptif et un plan des locaux est joint à la présente.

Article 3. Durée

La présente convention d'occupation du domaine public est consentie à titre précaire et révocable pour une durée de trois ans, à compter du 2 novembre 2021.

La présente convention pourra être reconduite pour une période supplémentaire d'un an après accord exprès de la Commune.

Article 4. Election de domicile

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, les parties font élection de domicile :

- La Commune, à l'hôtel de ville : 49 Avenue Nicolas Pavillon, 11580 ALET LES BAINS
- L'Occupant, domicilié : [à compléter]

En cas de changement de domiciliation de l'occupant et à défaut pour elle de l'avoir signifié par lettre recommandée avec accusé de réception à la Commune, il est expressément convenu que toute délivrance sera valablement faite si elle l'a été au domicile susvisé.

Tout changement ne sera opposable à l'autre partie que quinze jours calendaires après réception d'une notification par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 5. Régime juridique

La présente convention est une convention d'occupation du domaine public au sens de l'article L.2122-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

L'occupant ne pourra, sans autorisation préalable spéciale et écrite de la Commune interrompre l'exploitation, même partiellement, ni céder ou sous-traiter tant à titre gratuit qu'onéreux tout ou partie de ses droits d'exploitation.

L'exploitation est acquise à titre personnel, non cessible et révocable. L'occupant devra informer la Commune dans un délai de deux mois de tout changement intervenant sur les statuts de l'occupant.

CHAPITRE II – LES OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

Article 6. Destination des locaux

L'espace est mis à disposition à l'usage exclusif d'activités de service de proximité tels que l'alimentation générale, dépôt de pain, librairie, papeterie, presse, débit de tabac, loto, jeux, PMU, point internet, restauration traditionnelle, restauration rapide sur place et à emporter, débit de boissons telles que décrites dans le projet de l'occupant annexé à la présente.

Sauf accord exprès et préalable de la Commune, l'occupant ne pourra changer la destination des lieux ou y adjoindre une activité connexe ou complémentaire, de même que changer le nom commercial.

L'occupant déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux, étant ici rappelé que le local appartient au domaine public. Il ne pourra exercer aucun recours contre la Commune en cas de non-obtention desdites autorisations ou agréments.

Il se conformera à toutes les prescriptions de l'administration, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité et exécutera à ses frais et sans aucun recours contre la Commune, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

Article 5. Etats des lieux et débuts d'activité

L'occupant prendra possession des locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée dans les lieux, sans pouvoir exiger de la Commune aucune remise en état ni réparation, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre la Commune pour vices de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux.

Un état des lieux descriptif sera établi en présence de représentant de la Commune et de l'occupant au moment de la mise à disposition et sera annexé à la présente convention.

Article 6. Travaux à la charge de l'Occupant

6.1. Travaux

Il est ici précisé que l'aménagement ainsi que les équipements relatifs à l'activité envisagée ne sont pas à la charge de la Commune.

L'occupant ne pourra effectuer dans les lieux tous travaux d'équipement et d'aménagement qui lui paraîtront nécessaires et utiles, qu'après avoir obtenu préalablement l'accord exprès de la Commune, et à la condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'immeuble.

A la fin de la présente convention ou en cas de résiliation, la Commune pourra demander la remise des locaux dans leur état initial, aux frais de l'occupant. A défaut, les équipements devenus immeubles par destination seront la propriété de la Commune, sans que l'occupant ne puisse prétendre à une quelconque indemnité.

6.2. Entretien – Réparation

L'occupant devra maintenir les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menus entretiens visés à l'article 1754 du Code Civil ainsi que par le décret n°87-712 du 26 août 1987, notamment son annexe fixant la liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives, auquel les parties acceptent de faire expressément référence.

Il s'engage à maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et d'hygiène l'ensemble des locaux.

La Commune devra supporter les réparations de gros entretien de l'article 605 du code civil, les grosses réparations de l'article 606 du code civil.

La Commune se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien et de réparation du local occupé.

A défaut, la Commune pourra se substituer à l'occupant après mise en demeure restée infructueuse pendant plus de 15 jours et faire réaliser les travaux d'entretien ou de réparation au frais exclusifs de l'occupant, sans préjudice de tous dommages causés par l'inobservation de la présente clause.

L'occupant s'engage à signaler sans délai à la Commune tout sinistre ou dégradation impliquant une intervention relevant des réparations à la charge de la Commune. L'occupant aura à défaut à supporter le montant des préjudices résultant pour lui et pour les tiers de ce sinistre.

L'occupant laissera faire sans droit à indemnité les réparations nécessaires à la bonne tenue du local mis à disposition relevant de la Commune.

L'occupant s'engage à ne peut, sans accord préalable et écrit de la Commune, procéder à des aménagements à caractère mobilier ou immobilier.

Sous réserve de l'obtention de l'autorisation préalable et expresse de la Commune, l'occupant pourra exécuter à ses frais, toute modification ultérieure portant sur les espaces occupés, sous la condition expresse qu'il ne soit pas porté atteinte à la conception générale des lieux ainsi qu'à ses caractéristiques essentielles.

Tous changements de distribution, travaux entraînant une modification du gros œuvre, percements de murs, de poutres ou de planchers devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part de la Commune. Les travaux qui seraient autorisés devraient être exécutés au frais, risques et périls exclusifs de l'occupant et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques préalablement agréé par la Commune et dont les honoraires seraient supportés par l'occupant.

Ces travaux seraient soumis à la vérification du bureau de contrôle de la Commune.

L'occupant ne pourra en aucun cas porter atteinte aux murs porteurs et aux murs séparatifs des volumes de l'état descriptif de division.

L'occupant ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces éléments ou matériaux ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Pour tout autre élément ou matériel, dissociable du bien loué la Commune peut en tous cas, décider d'indemniser l'occupant pour tout ou partie des dépenses que ce dernier a réalisées, moyennant au préalable un avis écrit de l'occupant, autorisé par la Commune, stipulant clairement les conditions de reprise qui auront été approuvées par les deux parties.

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou d'équipements mobiliers, un état des lieux contradictoire devra être établi.

6.3. Embellissements

Tous les travaux, embellissement, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par l'occupant en cours de convention, deviendront la propriété de la Commune à l'expiration de la convention éventuellement renouvelée, soit par suite d'un refus de renouvellement, sans que l'occupant ne puisse prétendre au versement d'une indemnité ou de toute somme à ce titre.

Il est précisé que les équipements, matériels et installations non fixées à demeure, ainsi que tous matériels fixes financés par la Commune resteront sa propriété et devront être restitués en parfait état d'entretien et gratuitement au terme du contrat.

Les équipements, matériels et installations non fixées à demeure financés par l'occupant demeure sa propriété.

Article 8. Contribution à l'impôt

L'occupant s'acquittera de ses contributions personnelles, la cotisation foncière des entreprises, la contribution économique territoriale, taxes annexes et additionnelles aux précédentes, et tous autres impôts ou taxes susceptibles d'être dus par lui en sa qualité d'exploitant et d'occupant du domaine public, de façon que la Commune ne soit jamais recherchée ni inquiétée à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges et conditions édictées dans le document d'urbanisme réglementant le secteur où est édifié le local mis à disposition et dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Il contactera directement à ses frais, risques et périls, tous abonnements et contrats concernant l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, etc. dont il paiera régulièrement les factures.

Il remboursera chaque année à la Commune, à compter de l'entrée en jouissance, en sus de la redevance d'occupation et lors de l'émission des rôles, tous les impôts et taxes, présents ou futurs, normalement à la charge de cette dernière, notamment les taxes foncières et toutes autres taxes annexes qui grèvent et pourront grever le local mis à disposition, le tout de manière que la redevance perçue par la Commune soit nette.

Article 9. La Redevance

L'occupant s'engage à payer à la Commune la redevance due au titre de l'occupation de l'ouvrage.

9.1. Montant de la redevance d'occupation

La redevance d'occupation constitue la contrepartie financière due à la Commune au titre de la mise à disposition de l'ouvrage.

[à compléter] % X Chiffre d'affaires mensuel hors taxes

La redevance d'occupation est fixée à hauteur de :

Dans tous les cas pas moins de 200€ / mois (deux cent Euros

9.2. Révision du montant de la redevance

Les éléments de rémunération définis ci-dessus sont actualisés annuellement au 1er janvier de chaque année en application du coefficient d'indexation C_{FV} défini ci-dessous :

Pour application de l'actualisation annuelle est pris en compte le dernier indice publié à la date d'application de la révision (1er janvier de l'année n).

Formule d'actualisation : $C_{FV} = \text{Indice Insee de référence des loyers}$

Pendant toute la durée du contrat, si l'indexation basée sur la formule paramétrique ci-dessus a pour conséquence une évolution des tarifs supérieure à 3 % par an, l'évolution tarifaire sera plafonnée à 3 % par an.

9.3. Modalités de facturation

La facturation est mensuelle et intervient via l'émission d'un titre de recettes par la Commune.

La redevance sera acquittée par l'occupant auprès du Trésorier public de Limoux entre le 1^{er} et le 10 de chaque mois.

La révision se fait au 1^{er} janvier de l'année n pour toute l'année.

9.4. Modalités de paiement

Le paiement des sommes dues par l'occupant à la Commune au titre de la présente convention s'effectue par virement au compte ouvert suivant :

TRESORERIE DE LIMOUX
RIB : 30001 00257 D 1170000000 48
IBAN : FR30 3000 1002 57D1 1700 0000 048
BIC : BDFEFRPPCCT

Tout retard de paiement donnera lieu au versement d'intérêts moratoires au taux légal en vigueur.

Le paiement de ces intérêts de retard ne vaudra pas report des délais de paiement, la Commune conservant ses droits à ce sujet, notamment en ce qui concerne une éventuelle résiliation.

En sus des intérêts et dans le cas où la Commune aurait été amenée à engager des poursuites à l'encontre de l'occupant, celui-ci devrait en supporter tous les frais y compris les frais non taxables.

Lorsque l'occupant en fait la demande, la Commune lui remettra une quittance gratuitement, sous réserve des droits de quittance.

La quittance porte le détail des sommes versées par l'occupant, distinguant la redevance et

les autres charges et mentionne l'imputation que l'occupant a déclaré donner au paiement effectué.

9.5. Garnissement

Les lieux mis à disposition devront être garnis en tout temps de matériel, mobilier et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre et servir à toute époque de garantie à la Commune du paiement de la redevance et de l'ensemble des charges et obligations de la présente convention.

Article 10. Contrôle

La Commune pourra exercer à tout moment les contrôles qu'elle estimera utiles en ce qui concerne la bonne tenue de l'ouvrage.

La Commune est en droit de contrôler l'ensemble des renseignements fournis par l'occupant.

Elle peut demander la communication de tous justificatifs et de tous documents complémentaires nécessaires à sa bonne information.

La Commune organise librement le contrôle des conditions d'exécution de la présente convention. La Commune peut confier l'exécution de ce contrôle soit à ses propres agents, soit à tout tiers qu'elle choisit.

L'occupant répond promptement à toute demande de communication de pièces émises par les agents de la Commune ou par les tiers mandatés par ce dernier. Le délai de remise par l'occupant à la Commune des informations demandées est au maximum de :

- une (1) semaine pour des données de l'année en cours ou de l'année précédente ;
- deux (2) semaines pour des données des années antérieures à l'année précédente.

La Commune désigne des agents dont l'identité est communiquée à l'occupant. Ces agents ont à tout moment librement accès à l'ouvrage.

En cas de contrôle sur site, l'occupant informe les agents, personnes et/ou organismes ainsi mandatés par la Commune des consignes de sécurité applicables.

La Commune exerce ce contrôle dans le respect des réglementations relatives à la confidentialité, et notamment des droits de propriété intellectuelle et industrielle de l'occupant, dûment justifiés par celui-ci. Il veille à la qualification et à la déontologie des personnes chargées du contrôle et s'assure qu'elles ne perturbent pas le bon fonctionnement et la sécurité du service. La Commune est responsable vis à vis de l'occupant des agissements des personnes qu'il mandate pour l'exécution du contrôle.

Les représentants désignés par l'occupant renoncent à opposer le secret professionnel aux demandes d'information se rapportant au présent contrat, présentées par les autorités habilitées de la Commune ou les personnes extérieures à la Commune qu'elle aura mandatées.

Toutefois, la Commune, ou ses mandataires, ne pourront pas utiliser les informations couvertes par un secret protégé par la loi et/ou les porter à la connaissance de tiers au présent contrat, sauf accord exprès et préalable de l'occupant.

CHAPITRE III. RESPONSABILITE ET ASSURANCE

Article 11. Responsabilité

L'occupant est réputé connaître parfaitement l'ouvrage qu'il prend en charge à la date de prise d'effet de la présente convention.

L'occupant est responsable du terrain et de l'ouvrage. En conséquence, il fera son affaire du règlement de tout différend.

L'occupant sera responsable du maintien en bon état et de la sécurité des installations.

La Commune ne pourra être mise en cause directement ou indirectement pour les fautes et infractions commises par l'occupant.

En cas de survenance d'un dommage pendant la réalisation des travaux d'entretien et renouvellement, maintenance, modernisation et mise en sécurité et conformité, l'occupant s'oblige à en informer la Commune dans un délai de vingt-quatre (24) heures à compter de la survenue du dommage. L'occupant assume la pleine et entière responsabilité des travaux et des dommages survenant lors de leur réalisation.

L'occupant demeure entièrement et exclusivement responsable, pénalement et civilement, des dommages qui pourraient être causés à l'occasion de l'exécution de la présente convention de son fait personnel, aux biens (meuble et immeuble), équipements et matériels dont il a la garde, ainsi qu'aux tiers.

A ce titre, toutes les personnes physiques et morales autres que l'occupant et son personnel sont des tiers.

L'occupant assurera notamment la sécurité de son personnel et prendra toutes les mesures nécessaires. Il sera responsable de toutes les conséquences des incidents ou accidents provenant, soit de défauts des installations, soit de fautes ou d'erreurs de son personnel.

L'occupant devra se conformer strictement aux lois et règlements applicables au domaine d'activité objet de la présente convention et rappelés de manière non exhaustive au contrat ; aux dispositions dictées par le Code du travail et aux décrets et arrêtés pris pour son exécution dans l'intérêt de l'hygiène et de la sécurité des travailleurs.

Enfin, la Commune pourra subroger l'occupant ou son assureur dans ses droits et actions nés ou à naître à l'encontre des constructeurs, fournisseurs ou installateurs et de tout tiers responsable d'une avarie ou d'un dommage survenant aux biens, installations, équipements et matériels objet des présentes et dont il a la charge, la Commune faisant son affaire de

toute action amiable ou contentieuse à leur rencontre. Dans ce cas, l'occupant s'engage à tenir la Commune informée des éventuelles actions qu'il engagerait dans le cadre du présent article.

Article 12. Assurance

12.1. Généralités

L'occupant souscrira, à ses frais exclusifs, en conséquence des responsabilités qui pourraient lui incomber, des contrats d'assurances auprès de sociétés ou mutuelles d'assurances qui disposent des agréments administratifs relatifs aux branches concernées par les assurances évoquées dans le présent contrat conformément au Code des assurances.

De convention expresse, toutes indemnités dues à l'occupant par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège de la Commune, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Les polices d'assurances décrites ci-après, ainsi que leurs modalités d'application ne constituent qu'un minimum exigé par la Commune. Elles ne limitent en rien les responsabilités de l'occupant de la présente convention qui garde seul la responsabilité du choix de ses propres assurances, de son courtier et de son assureur pour le placement et la gestion de ces assurances.

Il lui est cependant recommandé de souscrire l'ensemble de ses assurances auprès de la même compagnie d'assurances sans avoir à recourir à la coassurance.

Il lui est par ailleurs demandé de ne pas changer d'assureur en cours d'exécution de la présente convention sans en avoir au préalable avisé la Commune.

L'occupant supportera seul toutes les éventuelles augmentations de tarif constatées à l'occasion du renouvellement de ses polices d'assurances.

Il est convenu que les assureurs pourront utiliser la faculté de résiliation après sinistre prévue à l'article R. 113-10 du Code des assurances pour autant que le montant des sinistres payés et raisonnablement provisionnés sur l'exercice en cours est égal ou supérieur au montant de la prime TTC annuelle de l'exercice concerné.

Dans cette hypothèse, la résiliation prendra effet 4 mois à compter de sa notification au souscripteur. L'assureur s'engage à avertir la Commune de la résiliation sous préavis de 4 mois avant sa prise d'effet. L'occupant s'engage à souscrire un nouveau contrat d'assurance dans ce délai.

Plus généralement, l'occupant s'engage à souscrire toute police d'assurance permettant de contre garantir la Commune au cas où sa responsabilité serait mise en cause et contre tous

recours ou toute condamnation prononcée contre lui dans le cadre de l'exécution du présent bail.

12.2. Justificatifs

L'occupant devra justifier, par une note de couverture, au jour de la signature de la présente convention, de la souscription des garanties d'assurances.

La note de couverture sera accompagnée d'une déclaration de la compagnie d'assurance précisant qu'elle dispose d'une copie certifiée des articles du présent contrat portant sur les clauses d'assurance.

Dans l'hypothèse où, après avoir examiné la note de couverture et la proposition d'assurance qui y sera nécessairement jointe, la Commune conclurait que celle-ci est insuffisante et ne satisfait pas, en tout ou partie, à l'ensemble des dispositions du présent article, l'occupant devra, sous huitaine à dater de la réception des observations écrites, se mettre en conformité avec les termes et conditions du présent article.

Dans le délai d'un mois à compter du début des travaux, l'occupant devra communiquer à la Commune une copie complète de tous les contrats d'assurances correspondants.

L'occupant communiquera ensuite tous les ans, au plus tard quinze (15) jours après la date de renouvellement de chacun des contrats, ou à tout moment sur simple demande de la Commune, une attestation d'assurance, en un seul exemplaire original, signée par l'assureur indiquant que celui-ci est à jour de cotisations pour l'année en cours et comportant la description exacte des sommes assurées, le montant des franchises et précisant la qualité d'assuré additionnel de la Commune conformément aux dispositions du présent article.

Les éventuels avenants aux contrats d'assurances seront obligatoirement soumis à l'approbation préalable de la Commune et ne pourront, sauf accord exprès de la Commune, avoir pour effet de réduire l'étendue des garanties dans leur portée ainsi que leur montant.

12.3 Insuffisance, défaut de garantie, franchise

L'occupant ne pourra en aucune circonstance invoquer le manquement ou la défaillance de la compagnie d'assurances et/ou de son courtier pour justifier de la carence de ceux-ci vis-à-vis de la Commune et/ou des tiers.

Il est bien précisé que tout dommage qui ne serait pas pris en charge par l'assureur en application des clauses et conditions du contrat d'assurance concerné, soit que le risque réalisé n'est pas garanti, soit que le montant de la garantie est insuffisant, demeurera à la charge exclusive de l'occupant.

Ainsi, en ce qui concerne les risques qui n'entreraient pas dans les garanties énumérées dans le présent contrat, l'attention de l'occupant est attirée sur la nécessité de souscrire, s'il le souhaite, les divers contrats d'assurance s'y rapportant.

De même, l'occupant est libre de souscrire, pour les risques devant être garantis au titre des présentes, des montants de garantie supérieurs à ceux prescrits s'il le juge nécessaire.

12.4 – Assurance dommages aux biens, équipements et matériels

L'occupant souscrira dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification de la présente convention, tant pour son compte que pour celui de la Commune, une police d'assurance couvrant a minima les risques suivants :

- Vol, incendie et ses risques annexes (fumées, explosion, foudre, dommages électriques etc.), choc de véhicule terrestre identifié ou non, bris de glace, dégâts des eaux, refoulement d'égouts, recherche de fuites, gel, choc d'appareils de navigation aérienne, tempête, grêle et poids de la neige, émeutes, vandalisme, mouvements populaires et actes de terrorisme, Catastrophes Naturelles ;
- frais supplémentaires d'exploitation et pertes d'exploitation pour une durée minimale de 24 mois après un sinistre "dommages aux biens" ;

Le contrat devra en outre a minima couvrir les postes de frais et pertes suivants :

- Les frais de pose, dépose, montage et démontage rendus nécessaires pour la réparation du dommage y compris sur des biens n'ayant pas subi de dommage direct ou non couvert au présent titre ;
- Les mesures conservatoires en cas de périls imminents ou menaces graves d'effondrement engagées en accord avec les assureurs ;
- Les frais de déblaiement, de démolition, de décontamination, retirement, de nettoyage, de séchage de pompage ;
- Frais de transport (y compris "express" et "aérien") chargement et déchargement, manutention des matériaux, marchandises et matériels divers nécessaires à la réparation des dommages ;
- Honoraires d'expert selon barème UPE ;
- La moitié des frais et honoraires du tiers Expert à concurrence des frais réels l'autre moitié étant à la charge de l'Assureur ;
- Prime « dommages ouvrage » et « tous risques chantier » ;
- Frais et honoraires des Techniciens et autre "Sachant" (CTC/CSPS/ bureaux d'Etudes et de conseil) que l'Assuré aura lui-même choisis tant pour l'assister dans l'instruction du sinistre que pour la réparation des dommages ;
- Frais de mise en conformité aux normes administratives ;
- Pertes financières sur aménagements ;

- Pertes indirectes sur justificatifs à concurrence de 10 %
- Recours des voisins et des tiers
- Recours des locataires
- Recours des propriétaires

L'Assurance en valeur à neuf est égale à la valeur de reconstitution (reconstruction et/ou remplacement) au prix du neuf au jour du sinistre, sans toutefois pouvoir excéder la valeur vétusté déduite majorée du tiers de la valeur de reconstruction ou de remplacement à neuf fixé au taux de 33 % sur bâtiments et matériels avec un délai de 3 années pour reconstruire.

En cas de non-reconstruction des bâtiments sinistrés, l'indemnité sera évaluée d'après le coût (toutes taxes) de reconstruction au jour du sinistre déduction faite de la vétusté.

L'assureur déclarera avoir une connaissance suffisante des risques et dérogera à l'application de la règle proportionnelle pour l'ensemble des garanties.

Par ailleurs, l'occupant fera son affaire de la souscription des assurances couvrant les risques de dommages aux biens, équipements, produits et marchandises concourant à l'exécution de la présente convention et lui appartenant.

12.5. Assurance responsabilité civile

L'occupant souscrira dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification de la présente convention une police d'assurance Responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés au tiers, y compris les clients, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente convention.

12.6. Gestion des sinistres

L'occupant doit déclarer à son assureur (éventuellement représenté par son mandataire), ou à toute autre personne désignée par lui, les pertes, dommages ou désordres matériels affectant l'ouvrage, ou la réclamation d'autrui, dans un délai de 24 heures à compter du jour où il en a eu connaissance.

L'occupant est seul responsable vis-à-vis de son assureur de la déclaration et de la gestion des sinistres ; les indemnités de sinistres seront versées directement par les assureurs à l'occupant, en contrepartie des frais qu'il aura dû ou devra engager pour la réparation des sinistres.

Ces règlements valent de plein droit quittance libératoire à l'égard de la Commune sans autre formalité.

L'assureur informera la Commune de l'état des dossiers sinistre pour tout montant de sinistre supérieur à 5 000 euros.

La Commune devra être informée en amont de toutes les opérations d'expertise. L'indemnisation et les travaux de reconstruction devront avoir été validés au préalable par la Commune.

Sans réponse de la part de la Commune sous 15 jours, l'accord de la collectivité est réputé acquis.

CHAPITRE IV. CESSION TRANSFERT ET SOUS-LOCATION

Article 13. Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite, sous peine de résiliation de la convention.

Il est d'ailleurs expressément convenu que les lieux mis à disposition forment un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Article 14. Cession du droit d'occupation

L'occupant ne pourra céder son droit d'occupation, ni en partie ni en totalité sous peine de résiliation de la présente convention. La Commune se réserve le droit, sur requête de l'occupant, d'accorder ou non une nouvelle autorisation sur le domaine public objet de la convention.

Article 15. Transfert

Le transfert du présent contrat est interdit sauf accord express de la Commune.

CHAPITRE V. FIN DU CONTRAT

Article 16. Modalités de fin de contrat

Compte tenu du caractère révocable et précaire de l'occupation, la présente convention prend fin selon l'une des modalités suivantes :

- arrivée du terme ;
- résiliation pour faute de l'occupant ;
- résiliation pour motif d'intérêt général ;

- résiliation juridictionnelle.

A l'expiration de la présente convention, l'occupant est tenu de remettre l'ouvrage à la Commune en état normal d'entretien et de maintenance.

Dans ce cadre, l'occupant s'engage à respecter un certain nombre d'obligations et d'engagements en lien avec la fin de la convention. Ces obligations et engagements sont décrits aux articles du présent chapitre.

16.1. Terme du présent contrat

La présente convention prendra fin de plein droit sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification de part et d'autre à l'expiration de la durée contractuellement prévue.

A la fin normale du contrat, l'occupant ne pourra prétendre à aucun droit au renouvellement de la convention.

16.2. Sortie des lieux

L'occupant s'engage lors de sa sortie à laisser les lieux en parfait état d'entretien et de les remettre dans l'état initial.

Il devra laisser visiter les lieux par la Commune ou toutes personnes autorisées par elle en fin de contrat, pendant une période de six mois précédant le terme normal ou anticipé du contrat.

Trois mois avant la date d'expiration de la présente convention, il sera procédé contradictoirement à un pré-état des lieux qui comportera un relevé des réparations à effectuer incombant à l'occupant. L'occupant devra procéder à ses réparations à ses frais avant le terme de la convention. Si les réparations ne sont pas réalisées au terme de la convention, la Commune pourra les faire réaliser au frais de l'occupant.

Un état des lieux enfin sera établi contradictoirement par la Commune et l'occupant au terme du contrat. Il fera état des travaux de remise en état non exécutés par l'occupant qui pourront être exécutés aux frais de l'occupant.

16.3. Indemnisation des travaux non amortis

Aucun des travaux réalisés par l'occupant dans le cadre de la présente convention, y compris ceux visés à l'article 6.3, ne feront l'objet d'une indemnisation à la fin de la convention même si certains investissements n'ont pas été entièrement amortis, et ce quel que soit le motif pour lequel le contrat a pris fin.

Article 17. Résiliation à l'initiative du Bailleur

17.1. Résiliation pour motif d'intérêt général

Conformément au principe de précarité qui régit les conventions d'occupation domaniales, la Commune peut mettre fin à tout moment à la convention unilatéralement avant son terme normal pour un motif d'intérêt général.

La reprise de l'activité d'exploitation du pôle multiservice constitue un motif d'intérêt général justifiant la résiliation de la présente convention.

La décision ne peut prendre effet qu'après un délai de trois (3) mois à compter de la date de sa notification, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au lieu du domicile de l'occupant.

L'occupant percevra une indemnité de résiliation correspondant au préjudice direct, matériel et certain que lui cause cette résiliation anticipée et qui ne pourra excéder 5% de la marge nette après impôts.

17.2. – Résiliation pour manquement de l'Occupant à ses obligations contractuelles

La Commune se réserve le droit de prononcer la résiliation de la convention pour faute de l'occupant notamment :

- en cas de défaut de paiement à son échéance de la redevance et tous frais et charges prévu dans la présente convention
- en cas de manquement à l'exécution de toute obligation à charge de l'occupant qu'elle soit conventionnelle ou légale.

Cette résiliation interviendra après mise en demeure préalable restée sans effet pendant 1 (un) mois à compter de sa réception par l'occupant. La mise en demeure rappellera le manquement reproché et la sanction encourue par l'occupant à défaut d'action de sa part et invitera l'occupant à présenter ses observations.

Dans le cas où la mise en demeure n'est pas suivie d'effets et que les observations de l'occupant ne s'avèrent pas fondées, la Commune lui notifiera la résiliation de la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra judiciaire.

Elle pourra dès lors demander au juge administratif des référés l'expulsion de l'occupant sans titre. Ce dernier sera tenu de verser dès notification de la résiliation de la convention et jusqu'à son départ, une indemnité d'occupation égale au montant de la redevance.

Article 18. Résiliation à l'initiative de l'Occupant

18.1. – Résiliation pour manquement de la Commune à ses obligations contractuelles

L'occupant pourra solliciter la résiliation judiciaire de la présente convention pour défaut d'exécution de l'une quelconque des charges et conditions de celle-ci, qu'elle soit conventionnelle ou légale, après l'écoulement d'un délai de deux (2) mois consécutif après la délivrance d'une mise en demeure d'exécuter visant la présente clause et restée infructueuse.

18.2. – Résiliation pour raisons économiques

L'occupant pourra solliciter de la Commune la rupture anticipée et d'un commun accord de la présente convention s'il rencontre des difficultés économiques avérées ou si son activité connaît un développement trop important et donc que les locaux deviennent trop exigus et qu'il souhaite en changer.

Le bénéficiaire devra en informer la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception six mois au moins avant le terme qu'il entend donner à ladite convention.

Si ce délai n'est pas observé, le bénéficiaire sera redevable de la redevance jusqu'au terme échu de ce délai à compter de la date de réception ci-dessus mentionnée, sauf dérogation résultant d'un accord exprès de la Commune.

CHAPITRE VI. DROIT APPLICABLE – LITIGES

Article 18. Droit applicable

La présente convention est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public. En conséquence, l'occupant reconnaît qu'il ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de lui conférer un droit dans les lieux ou quelque autre droit.

Article 19. Litiges

Tout litige survenant au sujet de l'application de la présente convention sera de la compétence du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe l'ouvrage.

Fait à ALET-LES-BAINS,

Le

En Trois originaux

POUR LA COMMUNE D'ALES-LES-BAINS Le Maire Madame Ghislaine Tafforeau	POUR LA SOCIETE Le gérant, [à compléter]
--	--

ANNEXES

Annexe 1 : Descriptif et Plan du local

Annexe 2 : Projet de l'occupant

