

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Entre les soussignés :

LA COMMUNE DE PAULHAN

19 Cours National – BP 27 – 34230 PAULHAN

Représentée par Monsieur Claude VALERO, Maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du 03 juillet 2014

ci-après désignée par « le PROPRIETAIRE » ou « la COMMUNE »

Et

D'une part

Monsieur Jacques MONTIALOUX,
Domicilié 6 rue Pasteur – 34230 SAINT PARGOIRE

ci-après désigné par « L'OCCUPANT »

D'autre part

Etant préalablement exposé ce qui suit :

La COMMUNE est propriétaire de terrains publics communaux cadastrés section AB n° 115 qu'elle souhaite mettre à la disposition de l'OCCUPANT dans le cadre de ses activités.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1: OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'OCCUPANT est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine public, à occuper et exploiter à titre précaire et révocable, l'espace de la Gare et le boulodrome (Cf plan des lieux en annexe 1), pour son activité d'organisation du « marché aux puces » le dimanche matin de chaque semaine.

Il est précisé que dans l'hypothèse où le PROPRIETAIRE aurait à recouvrer en totalité cette partie de son domaine public pour des raisons inhérentes aux missions de service public que lui assignent les lois et règlements, les parties conviennent que le PROPRIETAIRE sera tenu de respecter un préavis de six mois notifié à l'OCCUPANT par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 1 bis : DOMANIALITE PUBLIQUE

La présente Convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public.

En conséquence, l'OCCUPANT ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation ou à quelque autre droit.

Article 2 : DUREE DE LA CONVENTION

Le contrat est conclu pour une durée de trois (3) ans à compter de sa signature, renouvelable sur demande expresse par lettre recommandée avec accusé de réception par période triennale sans pouvoir excéder neuf (9) ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception six mois avant la date d'expiration du contrat. Au bout de neuf (9) ans d'exploitation maximum, la location de l'espace d'exploitation sera de nouveau soumise à appel à projet.

La durée du contrat pourra être abrégée selon les clauses prévues ci-après.

Sous réserve de sa signature par l'ensemble des parties, la présente Convention entrera en vigueur à compter du 1^{er} août 2017 et prendra fin le 31 juillet 2020 inclus, pour la première période d'occupation, renouvelable sur demande expresse par lettre recommandée avec accusé de réception par période triennale dans la limite des neuf (9) ans, sous réserve du paiement intégral des redevances convenues, le cas échéant.

Article 3 : ACTIVITES EXERCEES PAR L'OCCUPANT

L'OCCUPANT s'engage à exercer exclusivement l'activité suivante :

- Marché aux puces le dimanche de chaque semaine.

L'OCCUPANT ne pourra affecter les lieux à une destination autre que celle décrite précédemment.

L'OCCUPANT est tenu d'occuper personnellement les terrains sus-désignés et ne peut, sans autorisation expresse du PROPRIETAIRE en faire un autre usage que celui exprimé ci-dessus.

Article 4 : MODALITES D'EXPLOITATION

L'OCCUPANT est autorisé à occuper et exploiter l'espace de la Gare et le boulodrome (cf plan des lieux en annexe 1).

Le marché aux puces devra avoir lieu tous les dimanches. Un calendrier des manifestations sera remis à l'OCCUPANT chaque 1^{er} du mois pour le mois suivant en cas de manifestations communales pour lesquelles la COMMUNE est prioritaire sur l'utilisation des lieux sus-désignés.

L'OCCUPANT s'engage à effectuer le fléchage du parking derrière la Gare afin de faciliter la circulation de la Route de la Clairette.

L'OCCUPANT devra préciser au public les horaires d'ouverture de son activité.

L'OCCUPANT ne pourra pas s'opposer à la fermeture de l'espace en cas de force majeure ou d'atteinte existante ou prévisionnelle quant à l'ordre, l'hygiène et la sécurité publique.

Sous peine de résiliation immédiate, l'exploitation ne pourra porter atteinte à la tranquillité, la sécurité et à l'hygiène publique. Dans ce cas, elle ne donnera lieu à aucune indemnisation. Il en sera de même pour toute atteinte à la moralité et aux bonnes mœurs.

La COMMUNE pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle à l'effet de vérifier, notamment, les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

Article 5 : ETAT DES LIEUX

L'espace désigné à l'article 1 est livré en l'état, sans aucun élément de mobilier, ni matériel d'équipement.

L'OCCUPANT déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux et les accepter en l'état, renonçant à réclamer aucune réduction de redevance, indemnité pour quelque motif que ce soit, notamment au cas d'erreur, défaut, non-conformité des lieux avec une réglementation quelconque.

Il devra, en particulier, effectuer, à ses frais exclusifs, tous aménagements et modificatifs requis par une réglementation quelconque, présente ou à venir et après avoir obtenu l'accord préalable et exprès du PROPRIETAIRE.

Un état des lieux contradictoire devra être réalisé avant et après l'achèvement des travaux et aménagements réalisés par L'OCCUPANT.

La COMMUNE s'engage à assurer l'entretien de l'espace objet de la présente convention et en dehors de toute dégradation qui serait causée par l'activité qui fait l'objet du présent contrat.

L'OCCUPANT devra laisser en permanence, les lieux et aménagements en bon état d'entretien et de réparations. Le COMMUNE se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'OCCUPANT ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

La COMMUNE reste libre de modifier l'aménagement de l'espace objet de la présente convention sans pour autant que l'OCCUPANT puisse prétendre à quelque droit que ce soit ni indemnisation.

L'OCCUPANT devra laisser le lieu en bon état de conservation et de propreté.

Article 6 : SECURITE-INCENDIE

L'OCCUPANT sera tenu de respecter les consignes de sécurité-incendie, et reconnaît par avance qu'elles lui ont été transmises préalablement à la signature de la présente.

Toute question relative au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique devra obligatoirement être traitée avec la Direction Technique du PROPRIETAIRE qui se réservera le droit de saisir si nécessaire la commission de sécurité compétente.

L'OCCUPANT assurera à ses frais la sécurité de l'espace extérieur exploité. Il assumera la responsabilité de tout incident ou dégradation survenant au sein de cet espace durant les heures d'exploitation.

Article 7 : HYGIENE ET PROPLETE

Dans le cadre d'une activité de marché aux puces, l'OCCUPANT s'engage à présenter les autorisations en vigueur pour une telle activité.

L'OCCUPANT doit veiller scrupuleusement à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement, aux déchets, aux sanitaires accessibles à tout public, qui seront maintenus en état de propreté par l'OCCUPANT.

Il assurera lui-même l'évacuation des déchets de ses activités et à ses frais. Il disposera de containers réglementaires fermés, poubelles et récipients en nombre suffisant.

L'installation de tout appareil susceptible d'occasionner des fumées, bruits ou odeurs qui pourraient nuire aux utilisateurs de l'espace objet des présentes, à son environnement ou aux riverains, est interdite.

La COMMUNE pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle à l'effet de vérifier, notamment, les conditions sanitaires et d'hygiène des lieux.

Pour ce qui est des abords immédiats, il en assurera le nettoyage et le maintien dans un bon état de propreté avec notamment à cet effet la mise en place et l'entretien d'un nombre suffisant de poubelles. Le matériel ne devra comporter aucune inscription publicitaire de quelque nature que ce soit. Aux alentours de l'aire d'exploitation, il devra veiller au ramassage des déchets provenant notamment de son activité.

Article 8 : ENTRETIEN – REPARATIONS

Dans un souci d'hygiène et de sécurité, les équipements devront être constamment maintenus en parfait état de fonctionnement; leur propreté et leur aspect devront demeurer sans cesse impeccables.

L'OCCUPANT sera tenu d'effectuer, sans délai et à ses frais, toutes remises en état ou adaptation des équipements rendues nécessaires par l'évolution de la législation et par l'usure due à l'utilisation normale des équipements. Dans le cas contraire, le contrat sera résilié d'office.

Lors de l'exploitation, l'OCCUPANT est tenu de détenir en état de fonctionnement un téléphone portable, afin d'être joint en permanence.

Il s'engage à porter immédiatement à la connaissance de la Direction de la COMMUNE tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public, et/ou aux droits de la COMMUNE et dont il aura eu connaissance.

Article 10 : PERSONNEL

L'OCCUPANT devra vérifier que tout intervenant, pour son compte, possède les qualifications professionnelles et assurances requises et en justifier à la première demande écrite de la COMMUNE.

Le personnel employé devra être formé et disposer des qualifications nécessaires et ce en nombre suffisant au regard des activités et leur nature.

Le personnel employé devra être en situation régulière au regard de la loi et notamment du Code du Travail. La liste du personnel sera remise au PROPRIETAIRE.

En cas de constat par la COMMUNE du non-respect de l'une de ces clauses, il y aura nullité immédiate du présent contrat et ce sans indemnisation de quelque nature que soit et pour quelque raison que ce soit.

Article 11 : TRAVAUX

11.1 – travaux réalisés par la COMMUNE

La COMMUNE, en tant que propriétaire, se réserve le droit de réaliser sur l'espace objet de la présente convention tous les travaux qu'il jugera nécessaire d'effectuer. Ces travaux se feront à la discrétion de la COMMUNE et ne pourront en aucun cas être réclamés par l'OCCUPANT.

En cas de travaux affectant le fonctionnement de l'espace objet de la présente convention, l'OCCUPANT cesserait son exploitation, sans pour autant qu'il puisse prétendre à une quelconque indemnisation à quelque titre que ce soit.

La redevance serait alors due par l'OCCUPANT au prorata du nombre de jours d'exploitation.

Article 12 : DISPOSITIONS RELATIVES A L’AFFICHAGE ET A LA PUBLICITE

Toute démarche d'information ou de communication de l'OCCUPANT hors des lieux mis à sa disposition est soumise à l'autorisation écrite et préalable du PROPRIETAIRE, que cette démarche soit permanente ou temporaire et ce, quelle que soit sa forme (affichage, tractage, ou autre).

Tout affichage et publicité quelconque autre que ceux se rapportant à l'activité définie dans le présent contrat sont strictement interdits.

Toute publicité est interdite sur le mobilier et le matériel appartenant au PROPRIETAIRE.

Pour les projets d'affichage, d'habillage ou de publicité autorisés, l'OCCUPANT devra, avant toute réalisation, recueillir l'autorisation expresse de la COMMUNE, et se conformer à toutes réglementations applicables, à ses frais, risques et périls exclusifs.

Article 13 : TARIFS

L'OCCUPANT devra maintenir en permanence clairement afficher les tarifs à l'attention des usagers.

Article 14 : RESPONSABILITE - ASSURANCE

L'OCCUPANT est tenu de souscrire, pendant la période de mise à disposition, une assurance dommage aux biens – responsabilité civile couvrant l'intégralité des risques susceptibles de survenir durant le temps de son occupation.

L'OCCUPANT aura ainsi l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tout tiers pouvant se trouver dans les lieux objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens, durant la période d'occupation de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT et ses assureurs renoncent à exercer tout recours contre le PROPRIETAIRE et ses assureurs en cas de dommages survenant aux biens de l'occupant, de son personnel, et de toute personne agissant pour son compte et se trouvant dans les lieux objet des présentes durant toute la durée de la mise à disposition les lieux.

A cet effet, l'OCCUPANT reconnaît avoir souscrit une police d'assurance couvrant l'intégralité des risques sus-désignés, et constituant l'annexe 2 des présentes.

- nom de l'assureur : AREAS ASSURANCES 14 place Thiers 48100 MARVEJOLS
- n° de police : 06831729S

Article 15 : REDEVANCES

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le domaine public, l'OCCUPANT s'engage à verser une redevance mensuelle fixe d'un montant de quatre cent cinq euros et cinquante

quatre cents TTC (405,54 euros TTC), révisable chaque année à la date anniversaire en fonction de la variation du dernier indice de référence des loyers connu (indice de base 1^{er} trimestre 2017).

Les modalités de règlement sont déterminées comme suit :

L'OCCUPANT devra s'acquitter de sa redevance mensuelle auprès du service de la Police Municipale après émission d'un titre de recettes par le service comptable de la COMMUNE.

La redevance mensuelle est payable au plus tard le 1^{er} du mois pour le mois en cours. Il sera appliqué une pénalité quotidienne de retard au taux en vigueur pour tout retard de paiement.

Les sommes dues par l'OCCUPANT au titre de la redevance d'occupation temporaire du domaine public sont indépendantes de tous droits et taxes mis à sa charge à un autre titre.

Article 16 : CHARGES LOCATIVES ET AUTRES OBLIGATIONS FINANCIERES

Indépendamment de la redevance mensuelle prévue par la présente convention, l'OCCUPANT devra supporter à ses frais :

- les frais de son personnel,
- tous les impôts, taxes concernant ou induits par l'exploitation et l'occupation qui font l'objet de la présente convention,
- il sera tenu responsable de toutes contraventions pouvant être relevées à l'encontre de son commerce par tous magistrats ou fonctionnaires qualifiés pour inobservations ou inexécutions des prescriptions en vigueur,
- les frais d'impression des tarifs et documents promotionnels.

Article 17 : RESILIATION

La présente Convention sera résiliée de plein droit dans le cas prévu à l'article 1er et en conformité avec les stipulations de celui-ci.

17.1 - Demande de résiliation par l'OCCUPANT

L'OCCUPANT pourra demander à la COMMUNE la résiliation de l'autorisation qui lui aura été accordée par le présent contrat mais il devra présenter sa demande six mois au moins avant l'échéance annuelle, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à Monsieur le Maire, qui l'acceptera, étant entendu que cette mesure ne saurait donner lieu à une indemnité au profit de l'OCCUPANT.

17.2 - Résiliation par la COMMUNE

En sus des clauses de résiliation évoquées dans les articles ci-avant et ne donnant pas droit à indemnisation, la COMMUNE se réserve le droit de résilier la présente convention, et ce pour tout motif d'intérêt général.

La dénonciation du contrat par anticipation par la COMMUNE interviendra alors sous préavis de six mois, sauf cas d'urgence, comme des impératifs d'utilisation de l'espace pour des nécessités publiques ou des aménagements publics dont la réalisation ferait apparaître des contraintes de temps en matière de sécurité ou d'hygiène publique notamment.

Dans ce cas, l'OCCUPANT sera remboursé de la valeur résiduelle des dépenses réellement supportées dans le cadre de la présente convention et des avenants éventuels et sous la condition que lesdits travaux ou autres aient été réalisés dans le respect de toutes les

conditions ci-dessus stipulées, et compte-tenu de leur durée d'amortissement, laquelle ne pourra être supérieure à cinq ans.

Résiliation du fait du comportement de l'occupant

En sus des clauses de résiliation évoquées dans les articles ci-avant, le présent contrat pourra être résilié par la COMMUNE par simple lettre recommandée avec accusé de réception en cas d'inexécution ou manquement de l'OCCUPANT à l'une quelconque de ses obligations prévue à la présente Convention. Celle-ci sera résiliée par le PROPRIETAIRE dès réception par l'OCCUPANT du courrier recommandé avec avis de réception.

Dans l'hypothèse où des sommes resteraient dues au PROPRIETAIRE, ce dernier se réserve le droit d'en poursuivre le recouvrement. L'OCCUPANT ne pourra prétendre à aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature du fait de la résiliation de la Convention, quel qu'en soit le motif.

Le présent contrat sera résiliable par simple lettre recommandée avec accusé de réception :

- au cas d'incapacité juridique ou faillite personnelle de l'occupant ou au cas de dissolution de la Société occupante,
- au cas où l'occupant viendrait à cesser volontairement ou non, pour quelque motif que ce soit, d'exercer dans les lieux l'activité prévue,
- au cas de destruction totale des lieux et ce, en application expresse de l'article 1722 du Code Civil,
- au cas où l'occupant perdrait, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, la qualité d'associé majoritaire de la société occupante et/ou la qualité de Président de ladite Société ou de gérant,
- en cas de désordre, de scandale, d'infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux,
- en cas de décès de l'occupant, le contrat sera résilié de plein droit,
- en cas de condamnation pour crime ou délit.

Dès la date d'effet de la résiliation, l'OCCUPANT sera tenu d'évacuer, sans délai, les lieux objet des présentes. A défaut, il sera redevable, par jour de retard, d'une pénalité égale à 20% du montant de la redevance en cours, et sous réserve de tous autres droits et recours de la COMMUNE.

En cas de liquidation judiciaire, le contrat serait résilié par une simple notification.

Résiliation pour raisons de force majeure

Si la fermeture du lieu ou la cessation de l'activité de l'OCCUPANT venait à être décidée en cours de contrat, pour une raison de force majeure, le contrat serait interrompu de plein droit, pendant la durée de cette fermeture, sans que l'OCCUPANT puisse prétendre, de ce fait, à aucune indemnité. Il en sera de même pour une réquisition du lieu ou pour des mesures d'ordre et de sécurité publique. La redevance serait alors due par l'OCCUPANT au prorata du nombre de jours d'exploitation.

Toutefois, si l'événement a une durée certaine et prévisible qui est inférieure à la durée restant à courir au regard de l'échéance du présent contrat, le contrat peut alors d'un commun accord des parties être suspendu sans pour autant que l'OCCUPANT puisse prétendre à une quelconque indemnisation à quelque titre que ce soit. Dans ce cas, la redevance serait également suspendue pour la même durée.

Article 18 : CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

ANNEXES :

Annexe 1 : Plan des lieux

Annexe 2 : Attestation d'assurance de l'OCCUPANT

Comme il est rappelé à l'article 3 des présentes, l'OCCUPANT est tenu d'occuper personnellement les lieux mis à sa disposition.

L'OCCUPANT s'engage à occuper lui-même et sans discontinuité les lieux mis à sa disposition. Toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est rigoureusement interdite.

Le présent contrat est accordé personnellement et en exclusivité à l'OCCUPANT et ne pourra être rétrocédé par lui. Le non-respect de cette clause entraînera la résiliation immédiate et sans indemnisation du présent contrat.

Toute cession ou apport à un tiers à quelque titre ou sous quelque modalité que ce soit, de tout ou partie des droits résultant des présentes, est également interdit sous peine de résiliation immédiate et sans indemnisation du présent contrat.

Toute modification du statut juridique de l'OCCUPANT, de la composition des organes de direction, de la répartition du capital social, en cas de société notamment, devra être portée, par écrit, à la connaissance de la COMMUNE et ce, dans les quinze jours calendaires de la date de survenance d'une telle modification.

En cas de décès de l'OCCUPANT ou de disparition de sa société, le présent contrat cessera et ne sera pas transmissible à ses ayants-droits.

En cas de maladie ou d'indisposition momentanée et de plus de quinze jours ne lui permettant plus d'exercer ses fonctions et responsabilités, il devra indiquer alors à la COMMUNE et sous huit jours, les mesures momentanées qu'il entend prendre pour assurer la continuité de l'activité pour la période prévisible de son indisponibilité.

Article 19 : PORTEE DU CONTRAT

Les présentes ne pourront être modifiées que par voie d'avenant écrit et signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chaque partie et dans les formes qui auront permis son établissement.

Article 20 : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige sur l'interprétation ou l'application de la présente Convention, les parties conviennent de s'en remettre, à défaut d'accord amiable, à l'appréciation des tribunaux compétents de Montpellier.

Article 21 : ANNEXES

Annexe 1 : Plan des lieux

Annexe 2 : Attestation d'assurance de l'OCCUPANT.

La présente Convention est établie en deux (2) exemplaires originaux

Fait à PAULHAN le 19 Mai 2017

Pour la Commune de PAULHAN

M. Jacques MONTIALOUX

Le Maire,
Claude VALERO

