

COMMUNE DE PRUNELLI DI FIUMORBU

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DU DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE**

Entre les soussignés :

La Commune de Prunelli di Fiumorbu représentée par son Maire en exercice, Monsieur Pierre SIMEON DE BUOCHBERG dûment habilité par délibération du

ci-après désigné par « le PROPRIETAIRE » ou « la Commune »

D'une part

Et

La société SARL A CUPULATTA sise Belli Piobbi, Piedicorbo 20270 ALERIA représentée par Monsieur Stéphane LOHMANN, gérant.

D'autre part

Etant préalablement exposé ce qui suit :

La Commune est propriétaire de locaux 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 révoquant, le local de la cuisine d'une superficie de 261 m2 située dans le bâtiment de la cantine scolaire de l'école élémentaire de Prunelli di Fiumorbu à Abbazia, ci-après désigné par « le local cuisine ».

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 ET RENOUVELLEMENT

Le contrat est conclu pour une durée de un an du 1^{er} septembre 2015 au 31 août 2016.

L'autorisation est délivrée à titre précaire et révocable pour une durée d'une année. Elle ne pourra être renouvelée en l'état.

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} septembre 2015 et prendra fin le 31 août 2016 inclus, pour la première période d'occupation, renouvelable dans la limite de un an, 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 les activités suivantes :

- Confection de repas

L'OCCUPANT ne pourra affecter les lieux à une destination autre que celles décrites précédemment.

L'OCCUPANT est tenu d'occuper personnellement le local sus-désigné 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 du local de la cuisine située au premier étage de la cantine de l'école élémentaire de Prunelli di Fium'Orbu à Abbazia. C'est une cuisine aménagée (cf plan annexé).

L'occupant devra préciser à la commune les horaires d'utilisation du local pour son activité.

L'OCCUPANT ne pourra pas s'opposer à la fermeture de l'espace ou du bâtiment abritant 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 (cf liste du matériel en annexe).

Lors de la mise à disposition et à la sortie des lieux, un état des lieux sera établi contradictoirement entre le PROPRIETAIRE et l'OCCUPANT ; ce document sera joint en annexe.

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 des parties communes du bâtiment de la cantine en dehors des emplacements attribués dans le cadre 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, bâtiments et aménagements en bon état d'entretien et de réparations. La 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 du local et du bâtiment 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 et sécurité-incendie.

Article 7 : HYGIENE ET PROPLETE

Dans le cadre d'une activité de vente de nourriture et de boissons non alcoolisées et alcoolisées, l'OCCUPANT s'engage à présenter les licences et autorisations en vigueur pour une telle activité.

L'OCCUPANT doit respecter notamment les règles d'hygiène en matière alimentaire prescrite par l'arrêté ministériel du 9 mai 1995, réglementant l'hygiène des aliments remis directement au consommateur, et veiller scrupuleusement à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement, aux déchets, aux sanitaires du personnel.

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 des locaux, à leur 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.

Conformément à l'article L.221-1 du code de la consommation, l'OCCUPANT offrira un service qui ne devra pas porter atteinte à la santé des personnes.

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 ainsi que d'esthétique, les locaux devront être constamment maintenus en parfait état de fonctionnement; leur propreté et leur aspect devront demeurer sans cesse impeccables.

L'occupant s'engage à porter immédiatement à la connaissance 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 du Conseil Général et dont il aura eu connaissance.

Article 9 : MOBILIER

Le mobilier mis à disposition de l'OCCUPANT par le PROPRIETAIRE et décrit dans l'état des lieux d'entrée reste la propriété de la Commune.

Article 10 : PERSONNEL

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 dehors des heures d'activités habituelles, seules les personnes figurant sur cette liste seront habilitées à évoluer au sein du bâtiment.

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 le local cuisine tous les travaux qu'il jugera nécessaire d'effectuer. La Commune pourra effectuer les travaux liés à la bonne tenue du bâtiment, à savoir, travaux de climatisation, ravalement de façade, intervention sur les parties communes du bâtiment. 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 la cuisine, 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'ouverture.

11.2 – travaux réalisés par l'occupant

L' OCCUPANT ne pourra procéder, sans l'accord préalable et écrit de la commune, à des travaux, aménagements, installations, étant précisé qu'en cas d'autorisation, ils devront être réalisés après obtention de toutes les autorisations et permis nécessaires, tous plans et devis descriptifs devant également être soumis à l'approbation préalable et écrite de la commune. Tous travaux éventuels devront être réalisés conformément aux règles de l'art, aux lois et règlements en vigueur.

L'OCCUPANT devra souscrire toutes polices d'assurances nécessaires, vérifier que tous intervenants possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises, et justifier du tout à première demande écrite de la Commune.

Dans le délai de quinze jours à dater de la fin des travaux, il sera établi un état des lieux contradictoire par les représentants de la Commune, auquel sera jointe une série de plans d'exécution et notices de sécurité.

Tous travaux, aménagements, installations deviendront, dès leur réalisation, la propriété de la commune, sans aucune indemnité à sa charge. L'OCCUPANT sera tenu de fournir dès réception des travaux l'ensemble des plans et notices techniques afférents aux dits travaux et ouvrages.

En cas de travaux urgents pour dépannage (plomberie, serrurerie, etc...), l'OCCUPANT devra avertir le PROPRIETAIRE de la nature des travaux à réaliser et obtenir son autorisation écrite avant commencement desdits travaux.

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

Tout affichage et publicité sont strictement interdits sur le bâtiment et à l'intérieur du local.

Article 13 : 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 des lieux. L'assurance risques locatifs de l'occupant comportera cette clause de renonciation à recours.

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

- nom de l'assureur.....
- n° de police

L'OCCUPANT demeurera par ailleurs gardien du matériel qu'il serait amené à entreposer dans les lieux mis à disposition.

Article 14 : REDEVANCES

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le domaine public, l'OCCUPANT s'engage à verser une redevance annuelle fixe d'un montant de *dix-sept mille deux cent vingt-six euros TTC (17 226 € TTC)*.

Les modalités de règlement sont déterminées comme suit :

L'OCCUPANT devra s'acquitter de sa redevance mensuellement auprès de la trésorerie de Prunelli di Fium'Orbu après émission d'un titre de recettes par la commune.

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 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 de la Commune 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 prévues 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'ouverture.

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

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, et ce, y compris dans le cadre d'une location-gérance.

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. Il pourra cependant se faire assister par un personnel qualifié nécessaire, qui sera recruté par ses soins, selon les règles prévues par le Code du Travail.

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.

S'agissant d'une occupation du domaine public ne pouvant pas ouvrir droit à la propriété commerciale pour l'OCCUPANT, si celui-ci se constitue en société commerciale, le siège social ne pourra pas être établi dans les locaux mis à disposition par la Commune.

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 du Conseil Général 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.

Article 21 : ANNEXES

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

Annexe II : Plan.

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

Fait à Prunelli di Fium'Orbu, le

Pour la Commune de Prunelli di Fium'Orbu
Le Maire
Pierre SIMEON DE BUOCHBERG

Pour l'occupant