

PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

Strada di a Scola
20243 Prunelli di Fium'orbu

Entre les soussignées :

1° Commune de Prunelli Di Fium'Orbo, Hôtel de ville, Migliacciaro, 20243 Prunelli-di-Fium'orbo, représentée par son Maire, Monsieur André Rocchi dument habilité

Ci-après dénommée "la Commune",

d'une part,

ET

2° [à compléter]

Ci-après dénommée "l'Occupant",

d'autre part,

Ci-après dénommées ensemble "les PARTIES".

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

La Commune est propriétaire de Bâtiments modulaires situés à [à compléter], sur le territoire de la commune.

Les locaux précités constituant un espace du domaine public de la Commune dans la mesure où il appartient à une personne morale de droit public, qu'il est affecté à l'usage direct du public et à une mission de service public et qu'il est doté d'aménagement indispensable.

La présente convention est soumise au régime des occupations privatives du domaine public non constitutives de droit réel. Aussi, celle-ci est délivrée dans les conditions prévues aux articles L. 2121-1 et L. 2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Tout autre régime ou statut, notamment relatif aux baux commerciaux, n'est en aucun cas applicable à la présente convention.

Article 1. Objet du contrat

Par la présente convention, la Commune met à disposition, et ce à titre précaire et révocable, à l'Occupant les locaux situés à Strada di a Scola - 20243 Prunelli di Fium'orbu aux fins d'y exploiter une crèche.

Ces locaux présentent une surface de 120 m²

Le plan des locaux est joint en Annexe à la présente.

Un état des lieux descriptif est établi au moment de la mise à disposition et sera annexé à la présente convention. Il reprendra l'état des locaux et équipements avec la mention de leur état.

L'Occupant accepte de prendre les lieux en l'état sans pouvoir exiger de la Commune la réalisation de travaux ou d'aménagement.

Article 2. Destination des lieux

L'espace est mis à disposition à l'usage exclusif d'une activité de crèche telle que décrite dans le projet de l'occupant.

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.

Article 3. 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'établissement.

Article 4. Durée

La présente convention d'occupation du domaine public est consentie à titre précaire et révocable, à compter du 3 novembre 2021 et jusqu'au 31 décembre 2022.

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

Article 5. Election de domicile

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

- La Commune : Hôtel de Ville, Migliacciaro, 20243 Prunelli-di-Fium'orbo
- L'occupant [à préciser]

En cas de changement de domiciliation de l'Occupant et à défaut pour lui 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 6. Redevance

L'Occupant versera à la Commune une redevance annuelle de : 1000,00 €

Article 7. Charges

L'occupant aura à sa charge les consommations d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone ainsi que toutes dépenses liées à l'exploitation du local.

Il s'acquittera de toutes contributions personnelles, tous impôts et taxes de toute nature afférente à l'exploitation de l'établissement et à son occupation.

Article 8. 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.

Le bénéficiaire s'engage à respecter la destination des espaces occupés et ne peut, sans accord préalable et écrit de la Commune, modifier en tout ou en partie cette destination ou procéder à des aménagements à caractère mobilier ou immobilier, ni exercer dans les locaux ou faire exécuter par qui que ce soit, aucune autre industrie ni aucun autre commerce que celui prévu dans la convention d'occupation.

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.

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.

Article 9. Conditions d'exploitation

L'occupant devra se conformer à l'ensemble de la réglementation en vigueur ou à venir pour l'exploitation du local.

Il veillera à disposer de tout agrément ou autorisation nécessaire à l'exercice de son activité.

Il ne pourra exercer aucun recours contre la Commune en cas de non-obtention desdites autorisations ou agréments.

Article 10. Contrôles de la Commune

La Commune pourra exercer à tout moment les contrôles qu'il estimera utiles en ce qui concerne la bonne tenue du local.

La Commune peut demander à l'Occupant la communication de tous justificatifs et de tous documents se rapportant à la présente convention, et nécessaires à sa bonne information.

Elle définit les modalités du 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'il choisit.

L'Occupant répondra, dans les délais mentionnés ci-dessous, aux demandes de communication de pièces émises par les agents de la Commune ou par les tiers mandatés par cette dernière, pourvu que ces demandes se rapportent aux activités exercées dans le périmètre de la présente convention.

Le délai de remise par l'Occupant à la Commune des informations demandées est au maximum de deux (2) semaines.

La Commune désigne des agents dont l'identité est communiquée à l'Occupant. Ces agents ont à tout moment librement accès au local objet de la convention.

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 qui seront présentées par les autorités habilitées de la Commune ou les personnes extérieures à la Commune qu'il aura mandatées ; étant précisé que ces demandes d'information ne pourront se rapporter qu'au seul objet de la présente convention.

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.

Article 11. Responsabilité

L'Occupant est réputé connaître parfaitement le domaine public objet de la présente convention à la date de prise d'effet de la présente convention.

L'Occupant est seul responsable à l'égard de son personnel et des tiers de tout dommage pouvant intervenir à l'occasion de l'occupation des locaux consentie dans la présente convention. La Commune ne saurait être tenue responsable de tous vols, dégradation ou autres dommages pouvant intervenir à l'occasion de l'occupation des locaux.

L'Occupant sera responsable du maintien en bon état et de la sécurité de ses équipements et installations installées dans le local objet de la présente convention.

L'Occupant sera responsable des désordres qu'elle causera aux installations de la Commune.

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

En cas de survenance d'un dommage, l'Occupant s'oblige à en informer la Commune dans un délai de vingt-quatre (24) heures à compter de sa survenance. 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 la sécurité de son personnel et prendra toutes les mesures nécessaires pour y parvenir. 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(x) domaine(s) d'activité en rapport avec la présente convention, aux dispositions du Code du travail et des décrets et arrêtés pris pour son exécution relative à l'hygiène et à la sécurité des travailleurs.

Article 12. Assurance

12.1. Généralités

L'Occupant souscrit, à ses frais exclusifs, en conséquence des responsabilités qui pourront 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.

Ces assurances devront couvrir les dommages résultant des activités exercées au cours de l'utilisation des locaux.

Les polices d'assurance 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 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.

L'Occupant s'engage à ne pas changer d'assureur en cours d'exécution de la présente convention sans en avoir au préalable informé la Commune.

En cas de groupement, il sera souscrit une couverture en assurance unique pour l'ensemble des membres du groupement.

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

En cas de résiliation du contrat d'assurance prononcée par l'assureur en application de l'article R. 113-10 du code des assurances, l'Occupant s'engage, dès qu'il en a connaissance, à en informer la Commune, et à souscrire, sans délai afin d'assurer la continuité de sa couverture, un nouveau contrat d'assurance comportant le même niveau de garanties que celles prévues par la présente convention.

Plus généralement, l'Occupant s'engage à souscrire toute police d'assurance permettant de garantir la Commune dans le cas où sa responsabilité est mise en cause pour des faits imputables à l'Occupant et contre tous recours ou toute condamnation prononcée contre elle dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

L'occupant s'engage notamment à souscrire les assurances suivantes :

- Responsabilité civile garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;
- Le recours des voisins et tiers
- Assurance couvrant les biens propres de l'occupant et de son personnel ainsi que toute installation dont il est propriétaire.

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 (annexe 2).

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 conclut que celle-ci est insuffisante et ne satisfait pas, en tout ou partie, à l'ensemble des dispositions du présent article 12., l'Occupant devra, dans un délai de quinze (15) jours mois courant à compter de la réception des observations écrites, se mettre en conformité avec les termes et conditions du présent article.

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 l'assurée 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'assurée additionnelle de la Commune conformément aux dispositions du présent article.

Les éventuels avenants aux contrats d'assurance devront être portés à la connaissance de la Commune préalablement à leur signature. Dans le cas où ces avenants viennent à réduire l'étendue des garanties dans leur portée ainsi que leur montant, ils ne pourront être signés par l'Occupant sans l'accord exprès de la Commune.

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.

Tout dommage qui ne sera pas pris en charge par l'assureur en application des clauses et conditions du contrat d'assurance concerné, soit parce que le risque réalisé n'est pas garanti, soit parce 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'entreront 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.

12.4. 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 le délai imparti et selon les modalités définies par le contrat d'assurance.

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.

La Commune devra être informée par l'Occupant 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, son accord est réputé acquis.

Article 13. Modalités de fin de contrat

Compte tenu du caractère 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.

Article 14. Terme du présent contrat

La présente convention prendra fin au terme prévu si l'une des parties l'a dénoncée à l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception, au plus tard trois (3) mois avant son échéance.

Article 15. Sortie des lieux

A l'expiration de la présente convention, l'Occupant est tenu de remettre à la Commune le local objet de la présente convention en état normal d'entretien, de maintenance et de propreté.

Trois mois avant la date d'expiration de la présente convention, il sera procédé contradictoirement à un pré-état des lieux qui comportera 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.

Article 16. Litiges

Tout litige survenant au sujet de l'application de la présente convention sera de la compétence du Tribunal administratif de Bastia.

Fait à Prunelli di Fium'orbu

Le 10 Juin 2021,

En deux exemplaires originaux

POUR LA COMMUNE

POUR L'OCCUPANT

ANNEXES

1. Descriptif et plan des locaux
2. Justificatif d'assurance