

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

Entre les soussignés,

D'une part,

Val d'Europe Agglomération, domicilié Château de Chessy, Boite Postale 40, Chessy 77701, Marne-la-Vallée Cedex 01, représenté par son Président, Monsieur Jean Paul BALCOU, dûment habilité aux fins des présents en vertu de la délibération n°17-11-16 du Conseil communautaire en date du 14 décembre 2017, désigné dans ce qui suit par « Val d'Europe Agglomération »

Et

....., demeurant....., désigné dans ce qui suit le preneur ou l'occupant

D'autre part,

Il est préalablement exposé :

Val d'Europe Agglomération est propriétaire d'un immeuble dénommé « Médiathèque de Val d'Europe » situé 2 place d'Ariane à Serris.

Val d'Europe Agglomération met à disposition du preneur un local à usage commercial situé en rez-de-chaussée de la médiathèque, dans le centre urbain de Serris et proche du centre commercial, des hôtels, de l'université, des services et des transports.

Ce local d'une superficie de 159,35 m² comprend également une terrasse dallée attenante de 147 m².

Ceci exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités de la mise à disposition par Val d'Europe Agglomération au bénéfice du preneur, du local à usage commercial d'une surface SHON de 159,35 m² ainsi que la terrasse attenante d'une surface de 147 m², dédié à l'exercice d'activité de restauration rapide ne comprenant pas de réalisation de plats cuisinés sur place conformément à la réglementation en vigueur, situés dans l'ensemble indissociable « Médiathèque de Val d'Europe ».

ARTICLE 2 : DOMANIALITÉ PUBLIQUE

La présente convention est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public. La mise à disposition est consentie intuitu-personae, de manière précaire et révocable.

En conséquence :

- Le preneur s'engage à occuper personnellement les locaux mis à sa disposition. Il ne pourra céder les droits en résultants à qui que ce soit, ni laisser la disposition des lieux à personnes étrangères à la présente convention. Toute cession à un tiers est interdite.
- Le preneur 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 pour quelque cause que ce soit ni au bénéfice d'une indemnité d'éviction, le titre objet des présentes étant par détermination de la loi, précaire et révocable.

Les soussignés déclarent que la présente convention est une occupation précaire et qu'elle ne constitue aucunement un bail commercial.

ARTICLE 3 : ACTIVITÉS

3-1 Destination

Le preneur ne pourra affecter les locaux à une destination autre que son activité consistant en :

-

-

En dehors de celles précédemment citées, toute autre activité est interdite.

3-2 Interdictions

Le preneur est tenu d'utiliser les locaux mis à sa disposition pour y réaliser des activités en adéquation avec les caractéristiques et avec les principes de Val d'Europe Agglomération. Il y est notamment interdit :

- d'y organiser des manifestations à vocation politique ou religieuse, à connotation raciale, sexuelle, discriminatoire ou encore susceptible de troubler l'ordre public ou incitant à la violence ;
- d'y organiser des manifestations susceptibles d'entraîner des nuisances pour le voisinage.

3-3 Affichage, tracts, stands

Le droit d'affichage se limite strictement aux emplacements prévus à cet effet. La violation de cette règle sera sanctionnée par l'enlèvement des affiches et, le cas échéant, la remise en état du support aux frais du preneur.

La distribution de tracts liés à l'activité du preneur s'exerce librement dans les locaux mis à sa disposition. Toute manifestation, installation de stand, tables, chaises, panneaux ect. est interdite en dehors des locaux mis à sa disposition. Des autorisations ponctuelles peuvent cependant être accordées sur demande du preneur auprès de Val d'Europe Agglomération.

Tout affichage ou publicité quelconque autre que ceux se rapportant à l'activité de l'occupant exercée dans les lieux est interdit. L'affichage ou publicité autorisé devra respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE MISE À DISPOSITION – ÉTAT DES LIEUX

4-1 État des lieux

Le preneur prend les lieux objet de la présente dans l'état où ils se trouvent le jour de la mise à disposition.

Un état des lieux et un inventaire contradictoires seront établis entre les parties lors de la prise d'effet de la présente convention, ils figureront en annexe du présent contrat.

Les mêmes opérations seront effectuées à la libération des locaux.

La comparaison des états des lieux et des inventaires servira, le cas échéant à déterminer les travaux de remise en état et à fixer les indemnités correspondantes qui seront mises à la charge de l'occupant.

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou mobiles, des états des lieux et des inventaires complémentaires seront établis en tant que besoin.

4-2 Principes généraux

Le preneur exploite sous sa responsabilité son activité dans les espaces objets de la présente convention d'occupation.

Le preneur s'engage à assurer en permanence une qualité de prestations conforme aux diverses réglementations et à maintenir les espaces occupés dans un état de propreté maximale. Il est seul responsable à l'égard des tiers des dommages causés par son personnel ou par les installations dont il a la garde.

Le preneur fera son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité. Il devra être en mesure de produire avant toute entrée dans les lieux les documents attestant de l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires.

L'exploitation des espaces occupés devra être assurée dans le respect des réglementations applicables à la sécurité publique, à l'hygiène alimentaire et sanitaire.

4-3 Charges de fonctionnement

Les dépenses de fonctionnement (liste non exhaustive) liées à l'exploitation sont prises en charge directement par le preneur et hors redevance dans les conditions suivantes :

- Abonnement et consommation d'eau sont payés semestriellement à partir des états de consommation selon la quote-part de consommation (par le biais d'un sous-compteur) au taux de TVA en vigueur.
Le preneur s'engage à effectuer semestriellement le relevé du sous-compteur et à transmettre les informations à Val d'Europe Agglomération. Val d'Europe Agglomération se réserve la possibilité d'effectuer ses propres relevés.
- Abonnement et consommation d'électricité sont payés directement au concessionnaire d'énergie
S'agissant des fournisseurs d'eau et d'électricité, le preneur aura l'obligation de faire appel aux fournisseurs retenus par Val d'Europe Agglomération.
- Abonnement et consommations téléphoniques sont directement payés à tout opérateur de télécommunications, le bénéficiaire faisant son affaire de toute installation et abonnement
- Le coût des contrats d'entretien et des installations techniques réglés directement par le bénéficiaire qui devra tous les ans transmettre à Val d'Europe Agglomération les attestations relatives à ces contrats.

4-4 Modification affectant les locaux ou leur utilisation

Le preneur s'engage à respecter la destination des espaces occupés et ne peut modifier en tout ou en partie cette destination ou procéder à un changement de distribution ou aucuns travaux de cloisonnement sans qu'un plan de distribution des locaux n'ait été préalablement agréé par Val d'Europe Agglomération.

En cas d'autorisation délivrée par Val d'Europe Agglomération, ces travaux devront être réalisés après obtention de toutes les autorisations et permis nécessaires, tous plans, descriptifs devant également être soumis à l'approbation préalable de Val d'Europe Agglomération.

Le preneur sera tenu de fournir dès réception des travaux, l'ensemble des plans, notices techniques afférents aux travaux et ouvrages à Val d'Europe Agglomération.

4-5 Entretien et réparation des locaux

L'occupant aura à sa charge les dépenses d'entretien courant et les réparations dites locatives ainsi que les travaux nécessaires pour maintenir les locaux occupés en bon état d'entretien et d'usage.

L'occupant aura notamment en charge les différents contrats d'entretien des installations. Il devra notamment faire entretenir ou remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, revêtements de sols, de murs et peintures, les systèmes de filtration et de renouvellement de l'air, les systèmes de détection incendie, chauffage et climatisation,... Cette liste n'est pas exhaustive.

Val d'Europe Agglomération pourra mandater tout fonctionnaire communautaire compétent à cet effet pour contrôler le respect par l'occupant des obligations précitées. Ce fonctionnaire disposera à tout moment d'un droit de visite des locaux sans que l'occupant ne puisse pour quelques motifs que ce soit en interdire l'accès.

Dans la mesure où de grosses réparations seraient rendues nécessaires par la faute ou la négligence de l'occupant, ces dernières seraient mises à sa charge.

4-6 Travaux réalisés par Val d'Europe Agglomération

Val d'Europe Agglomération en sa qualité de propriétaire des locaux se réserve le droit de réaliser sur les lieux mis à sa disposition, tous les travaux qu'elle jugera nécessaire d'effectuer.

Val d'Europe Agglomération s'engage à prévenir le preneur de la réalisation de ces travaux. Dans le cas où le preneur devrait cesser son exploitation, il ne pourra prétendre à une quelconque indemnisation à quelque titre que ce soit. La redevance serait due par le preneur au prorata du nombre de jours d'ouverture.

Val d'Europe Agglomération est chargé de l'entretien de la façade vitrée délimitant la terrasse dallée des espaces publics de la Médiathèque de Val d'Europe. Le nettoyage de cette façade est organisé actuellement une fois par an et dure approximativement une demi-journée. Durant ce laps de temps, la terrasse n'est pas accessible au public.

4-7 Partenariat

A compléter suivant les propositions du preneur.

4-8 Réglementations spécifiques

Tous les travaux de modification devront être conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur, à savoir le PLUI de Val d'Europe. Toute modification d'enseigne devra également être

conforme au règlement intercommunal de la publicité, des enseignes et pré enseignes du Val d'Europe en vigueur.

ARTICLE 5 : HYGIÈNE SECURITÉ ENVIRONNEMENT

5-1 Règles d'hygiène et gestion des déchets

Le preneur est tenu de respecter les règles d'hygiène en vigueur. Il s'engage notamment à respecter les règles relatives à l'hygiène alimentaire.

Il s'engage également à respecter les dispositions en vigueur sur le territoire de Val d'Europe Agglomération en ce qui concerne le tri, la gestion et le ramassage des déchets.

5-2 Sécurité des occupants

L'occupant est responsable de la sécurité des usagers des locaux et installations (public et personnels) et fera siennes de toutes obligations y afférent.

S'agissant d'un établissement recevant du public, le preneur s'engage à respecter et à faire respecter par toute personne à son service la réglementation relative au type et à la catégorie de l'établissement exploité dans les locaux (disposition du mobilier, nombre limité de personnes,...).

5-3 Mesures d'urgence

Val d'Europe Agglomération se réserve le droit en cas de carence grave du preneur, de menace à l'hygiène et à la sécurité, de mise en danger de personnes, de prendre toute mesure adaptée à la situation, y compris la fermeture temporaire du local ou la rupture de la présente convention. Les conséquences financières de ces décisions sont à la charge de l'occupant sauf en cas de force majeure ou de faute imputable à Val d'Europe Agglomération.

ARTICLE 6 : REDEVANCE

L'occupation est consentie et acceptée moyennant le paiement d'une redevance (article L2125-3 du CG3P) annuelle de 31 000 euros hors taxes et hors charges, soit 2 583,33 euros net mensuel conformément à l'avis des domaines en date du 18/09/2017.

Le montant de la redevance mensuelle sera payé à terme échu, auprès du Trésor Public de Magny le Hongre après titre de recettes émis par Val d'Europe Agglomération.

Le montant de la redevance sera actualisé de plein droit au 1^{er} janvier de chaque année en appliquant les variations de l'indice ILAT publié par l'INSEE. L'indice de base est le dernier indice publié à la date de signature de la présente convention, à savoir l'indice du 1^{er} trimestre de l'année 2018, l'indice de comparaison servant à la fixation de la redevance actualisée étant celui du troisième trimestre de chaque année suivante.

En outre, le preneur devra s'acquitter semestriellement de sa quote-part de consommation d'eau (par le biais d'un sous-compteur) au taux de TVA en vigueur.

ARTICLE 7 : IMPÔTS ET TAXES

Le preneur acquitte directement les impôts de toute nature auxquels il peut être assujéti du fait de son exploitation et de l'utilisation donnée pendant la durée de l'autorisation, aux locaux occupés, et notamment les impôts immobiliers, patentes, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs.

Il est assujéti à la TEOM (taxe d'enlèvement des ordures ménagères). Il est également susceptible d'être redevable de la redevance spéciale, selon sa production de déchets et le montant de la TEOM. Il devra par ailleurs s'inscrire auprès des services de Val d'Europe Agglomération pour pouvoir accéder aux déchetteries où les apports de professionnels sont payants selon la nature et le volume des déchets apportés.

ARTICLE 8 : DURÉE - CLAUSES RÉSOLUTOIRES

8-1 Durée de la convention

Le droit d'occupation des locaux est consenti pour une durée de 6 ans à compter du

S'agissant d'un contrat d'occupation du domaine public, il est conclu à titre précaire. La présente convention ne pourra faire l'objet d'aucun renouvellement par tacite reconduction à l'échéance de son terme.

8-2 Cas de fin de la convention

8-2-1 Fin de la convention

La présente convention cesse de produire ses effets dans les conditions prévues aux articles ci-après :

- A la date d'expiration du contrat prévue à l'article 8-1.
- En cas de résiliation pour faute ou tout motif d'intérêt général

8-2-2 Conséquences de l'arrivée du terme

D'une manière générale, le preneur s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires ou à laisser prendre toutes mesures jugées nécessaires par Val d'Europe Agglomération pour faciliter le passage progressif du présent contrat de convention d'occupation vers une autre modalité de gestion, ou vers la désignation d'un nouveau preneur.

A l'expiration du contrat, il est convenu que le preneur est tenu de procéder au retrait des équipements mobiliers auxquels il a procédé. Six mois avant l'expiration du contrat, Val d'Europe Agglomération et le preneur arrêtent, au vu d'un état des lieux établi contradictoirement, les travaux de remise en état qu'il appartiendra au preneur d'exécuter à ses frais.

Si les travaux de remise en état ne sont pas exécutés à l'expiration du délai imparti par Val d'Europe Agglomération, celle-ci pourra faire procéder d'office et aux frais du preneur, à leur exécution, par l'entrepreneur de son choix.

8-3 Résiliation – retrait de l'autorisation

Il pourra être mis un terme au contrat avant la date d'expiration prévue l'article 8-1 dans les conditions ci-après :

8-3-1 Résiliation pour faute

Conformément à l'article 8.2, Val d'Europe Agglomération à moins que les manquements du preneur ne soient imputables à des circonstances de force majeure dûment établies et sans préjudice des stipulations de la présente convention, pourra prononcer la résiliation de plein droit sans formalité judiciaire de la convention sous la seule réserve d'une mise en demeure préalable dûment motivée notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au preneur et restée sans effet à l'expiration d'un délai d'un mois.

En cas de manquement grave et, ou prolongé et ou renouvelé aux obligations qui lui incombent en exécution des lois et règlements en vigueur ou de la convention d'occupation, lorsque le preneur n'a pas déféré dans le délai imparti, à la mise en demeure de Val d'Europe Agglomération. Les redevances payées d'avance par le preneur resteront acquises à Val d'Europe Agglomération, sans préjudice du droit pour ce dernier de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes dues. Sans préjudice de toute demande de dommages et intérêts, il est fait application des dispositions prévues à l'article 8-2-2. Toutefois, le constat contradictoire prévu de l'article 8-2-2 est effectué à la date de départ notifiée par Val d'Europe Agglomération dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant la résiliation pour faute.

8-3-2 Retrait pour motif d'intérêt général

Val d'Europe Agglomération se réserve le droit de reprendre les locaux ou les biens meubles mis à disposition du preneur par la présente convention, pour tout motif d'intérêt général et ce sans dédommagement.

La décision ne peut prendre effet qu'après un délai minimum de six mois sauf cas d'urgence à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au lieu du domicile du preneur. Dans ce cas, il est fait application des dispositions prévues à l'article 8-2-2 étant précisé que le constat contradictoire s'effectue à la date de départ du bénéficiaire telle que notifiée par Val d'Europe Agglomération dans la lettre recommandée avec accusé de réception de résiliation.

D'autre part, en ce qui concerne la réparation du préjudice, il est convenu qu'il ne sera versé aucune indemnité compensatrice.

8-3-3 Résiliation par Val d'Europe Agglomération

Val d'Europe Agglomération pourra résilier de plein droit la convention d'occupation sans formalité judiciaire après ouverture d'une procédure de redressement ou de mise en liquidation judiciaire, l'administrateur judiciaire ou le liquidateur ayant renoncé à poursuivre l'exécution de

la convention d'occupation, soit explicitement, soit implicitement, après mise en demeure restée sans réponse pendant un délai d'un mois.

Dans tous les cas, avant même de prononcer la résiliation, Val d'Europe Agglomération invite le preneur à présenter ses observations écrites dans un délai de quinze jours.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article 8-2-2, étant précisé que le constat contradictoire s'effectuera à la date de départ qui sera notifié par Val d'Europe Agglomération dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant la résiliation de la convention.

8-3-4 Résiliation par le preneur

Le preneur aura la faculté de résilier la présente convention moyennant un préavis de six mois adressé à Val d'Europe Agglomération par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans ce cas, il sera redevable d'une partie de la redevance fixée, conformément à l'article 6 de la présente convention.

Le preneur renonce à toute indemnité à sa faveur y compris à toute indemnité de rachat de ses investissements.

ARTICLE 9 : ASSURANCES

9-1 Responsabilité

Le preneur est seul responsable de son fait, de celui de son personnel et des biens dont il a la garde de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant, par ou à l'occasion des travaux d'aménagement réalisés conformément, par et ou à l'occasion de l'occupation et ou de l'exploitation des espaces occupés et survenant :

- au bâtiment, aux espaces occupés et à leurs dépendances,
- aux biens d'équipement, matériels et marchandises de toute nature,
- aux personnes physiques notamment personnels et usagers des espaces.

Val d'Europe Agglomération est déchargé de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les locaux mis à la disposition du preneur ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers des dits locaux ou aux personnels employés par le preneur.

Le preneur est également seul responsable, pendant la durée d'exécution du contrat du bon achèvement, de la solidité et de l'étanchéité des ouvrages qu'il aurait réalisés ou qui auraient entraîné des modifications majeures sur le bâtiment remettant en cause la garantie décennale.

9-2 Assurance

Préalablement à son installation, le preneur s'engage à fournir à Val d'Europe Agglomération une copie de la police d'assurance et une attestation d'assurance valable pour la période couverte par la convention. L'attestation d'assurance pourra être annuelle, dans ce cas, le

preneur s'engage à la transmettre tous les ans à Val d'Europe Agglomération. Cette police devra le garantir 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 et usagers, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente convention.

La garantie pour les dommages corporels doit être illimitée et pour les dommages matériels et immatériels à hauteur de la valeur réelle du bâtiment. Toute police d'assurance comportera une clause de renonciation à tout recours tant de l'occupant que de ses assureurs contre Val d'Europe Agglomération.

Pour que les dispositions de la présente convention reçoivent leur plein effet, copie en bonne et due forme de la convention est remise aux compagnies d'assurances qui assurent les risques énumérés dans le présent article. Mention de cette remise est faite dans les polices d'assurances.

Le preneur acquitte les primes d'assurances exclusivement à ses frais et doit justifier de leur paiement sur demande de Val d'Europe Agglomération. Les risques assurés seront réévalués au moins tous les trois ans en fonction de l'indice INSEE annuel du coût de la construction.

Le preneur s'oblige également à justifier, dans les quinze jours de la réception de la demande de Val d'Europe Agglomération du paiement régulier des primes d'assurances correspondant aux polices qu'il a souscrit en application du présent article. La communication de ces justificatifs n'engage aucunement la responsabilité de Val d'Europe Agglomération pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre l'étendue ou le montant des polices s'avérerait insuffisant.

9-3 Dispositions spécifiques à Val d'Europe Agglomération

Val d'Europe Agglomération déclare avoir souscrit toutes les assurances nécessaires à la couverture des risques, du fait de son personnel, des activités de la collectivité ou de ses biens.

ARTICLE 10 : DROIT APPLICABLE

La présente convention est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public.

ARTICLE 11 : ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

11-1 Résolution amiable des différends

Préalablement à toute démarche contentieuse relative à l'exécution de la présente convention, le preneur s'engage à effectuer une démarche amiable afin de tenter une résolution amiable des différends auprès du Président de Val d'Europe Agglomération.

Pour ce faire, le preneur exposera sous forme de mémoire adressé au Président de Val d'Europe Agglomération par lettre recommandée avec accusé de réception, les motifs du différend. Cette démarche ne dispense pas le bénéficiaire de l'autorisation de l'exécution des dispositions ordonnées par Val d'Europe Agglomération et faisant l'objet du différend.

Le Président de Val d'Europe Agglomération notifie au preneur dans un délai de quinze jours sa proposition de règlement du différend. L'absence de réponse pendant le délai équivaut à un rejet.

11-2 Juridiction compétente

Tout litige relatif à la présente convention et n'ayant pas pu être réglé à l'amiable suivant les dispositions du paragraphe 11-1 ci-dessus, relève de la compétence du tribunal administratif de Melun. Toutefois, en cas de nécessité Val d'Europe Agglomération se réserve le droit de faire appel au juge des référés en ce qui concerne l'expulsion des occupants sans titre.

ARTICLE 12 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Les présentes ne pourront être modifiées que par voie d'avenant écrit, signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chaque partie.

ARTICLE 13 : FRAIS

Le cas échéant, les frais, droits et honoraires afférents à la présente convention seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 14 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs sites, les parties font élection de domicile en leur siège sus indiqué.

Fait à Chessy, le.....

Fait à....., le

en deux exemplaires originaux.

Val d'Europe Agglomération

Le Président

Jean Paul Balcou