

**CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC
DES INSTALLATIONS DE L'HEXAGONE SITUÉES SUR L'ESPACE-LOISIRS
À MONTVILLE**

Entre les soussignés :

La Ville de Montville représentée par son Maire, Mme Anne-Sophie CLABAUT, autorisée en vertu de la délibération du 28 mai 2020,

Dénommée le propriétaire, d'une part,

Et

M.....
.....

Dénommé l'occupant, d'autre part,

IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{er} – DÉSIGNATION DES BIENS MIS À DISPOSITION

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 à titre précaire et révocable, les installations de l'Hexagone situées sur l'espace-loisirs à Montville telles que décrites en annexe 1.

La mise à disposition comprend également la jouissance non privative des espaces communs mentionnés sur le plan joint en annexe 1.

ARTICLE 2 – ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi au moment de la mise à disposition soit de manière contradictoire (et sera annexé à la présente convention), soit par acte d'huissier notifié à l'occupant.

L'état des lieux reprendra également l'inventaire des différents équipements avec mention de leur état.

L'occupant accepte de prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir exiger du propriétaire aucune réparation ni remise en état.

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 en 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 de la Ville.

Il assurera tous les frais de raccordements et de branchements aux divers réseaux, sans qu'il puisse à la fin du contrat prétendre pour cela à une quelconque indemnisation ou reprise.

L'occupant devra laisser en permanence les lieux en bon état d'entretien et de propreté. La Ville 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.

ARTICLE 3 – DOMANIALITÉ 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, ni à quelque autre droit.

ARTICLE 4 – UTILISATION DES LIEUX ET HORAIRES D'OUVERTURE

L'occupant est autorisé à occuper les lieux uniquement pour exploiter les activités suivantes :

- vente de boissons à consommer sur place
- restauration saisonnière
- location de parties de mini-golf
- location de pédalos

La configuration du site et du bâtiment ne permet pas la réalisation d'une activité de restauration permanente à proprement parler (restauration traditionnelle, restaurant gastronomique...).

L'occupant ne peut donner aux lieux occupés aucune autre utilisation que celle définie au présent article.

Aucun changement de destination des lieux ou aucune réalisation d'ouvrages ne pourra intervenir sans l'accord préalable et écrit de la Ville de Montville.

L'occupant devra respecter les règles et critères d'utilisation suivants :

Exploitation de la buvette et de la petite restauration :

Elle implique notamment pour l'occupant :

- l'obligation d'être titulaire d'une licence de débits de boissons de 2^{ème}, 3^{ème} ou 4^{ème} catégorie ou licence restauration (sous réserve de l'accomplissement des formalités administratives par l'occupant). L'occupant satisfera à la réglementation en vigueur afférente à ce type d'établissement. Il fera son affaire des formalités telles que délivrance de licence, classement de l'établissement, respectera les autorisations préfectorales en matière de fermeture.
- l'achat de toutes les denrées et boissons,
- l'entretien quotidien des locaux pour en garantir l'hygiène et la sécurité alimentaires requises pour cette activité : l'occupant est responsable de toute erreur commise en matière d'hygiène et de sécurité, et ne pourra pas mettre en cause la Ville de Montville en cas de négligence de sa part.
- la maintenance et le renouvellement des matériels consignés sur procès-verbal à la remise des installations,
- l'acquisition des matériels nécessaires au fonctionnement de la buvette et du service de restauration,

- l'acquisition des tables, chaises, parasols destinés à être mis en place sur la terrasse extérieure,
- le contrôle de l'hygiène dans et aux abords du bien immobilier mis à disposition,
- le contrôle de la sécurité dans et aux abords du bien immobilier mis à disposition,
- la fixation des différents tarifs et la perception du prix des diverses prestations auprès des clients et à leur affichage.

L'occupant ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalations ou odeurs malsaines, ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, notamment, d'incendie.

La Ville de Montville pourra demander à l'occupant de disposer sur un endroit à définir un présentoir par le biais duquel elle communiquera auprès des clients (bulletins d'informations, plan de la Ville, flyers, etc...) .

L'exploitation du mini-golf :

Elle implique notamment pour l'occupant :

- l'obligation de fixer les tarifs,
- l'obligation de remettre aux clients le feuillet de participation et le règlement (l'impression de ces documents restant à la charge de l'occupant),
- l'obligation de remettre aux clients, après encaissement des droits d'accès, le matériel correspondant (clubs et balles) ; ces matériels sont fournis à l'occupant par le propriétaire,
- l'obligation d'assurer la surveillance des installations.

L'exploitation de l'activité pédalos :

Elle implique notamment pour l'occupant :

- l'obligation de fixer les tarifs,
- l'obligation d'établir un règlement d'utilisation,
- l'obligation de faire respecter par les clients les règles de sécurité (en particulier port obligatoire de gilets de sauvetage fournis à l'occupant par le propriétaire),
- l'obligation de mettre en place, en dehors des périodes d'utilisation, le système antivol.

L'exploitation des sanitaires :

Elle implique notamment pour l'occupant :

- l'obligation d'entretenir quotidiennement les locaux,
- l'obligation d'ouvrir au public aux horaires d'ouverture de l'exploitation.

Vente des jetons de camping-cars

Par convention de dépôt-vente avec la Ville de Montville, l'occupant est tenu de vendre les jetons de camping-cars.

Horaires d'ouverture

Pour l'ensemble des activités définies ci-dessus, l'occupant s'engage à le faire fonctionner d'une façon permanente pendant la période comprise entre le samedi de Pâques et le 1^{er} septembre de chaque année, et d'une façon intermittente pour la période du 1^{er} septembre au vendredi précédant les fêtes de Pâques de chaque année.

Il appartiendra à l'occupant de préciser dans son dossier de présentation les horaires d'ouverture qu'il entend fixer.

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. Aucune nuisance sonore de quelque nature que ce soit n'est autorisée.

ARTICLE 5 – DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention sera conclue pour une durée maximale de 5 années, avec la possibilité, au terme de chaque année, d'une décision de reconduction expresse.

Au terme de la période de 5 ans, la convention prendra fin de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé et une nouvelle convention ne pourra être conclue qu'à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence.

S'agissant d'une occupation du domaine public, cette convention pourra à tout moment, et sans indemnité, être résiliée par le propriétaire en cas de force majeure, ou pour des motifs relevant de l'intérêt général moyennant un préavis d'un mois donné par lettre recommandée.

L'occupant pourra également résilier la présente convention à l'issue de chaque période annuelle moyennant un préavis de trois mois, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Ville de Montville, qui l'acceptera, étant entendu que cette mesure ne saurait donner lieu à une indemnité au profit de l'occupant.

La présente convention est exclue du champ d'application de l'article L.145-1 du Code du commerce.

L'occupant ne pourra donc revendiquer les dispositions de ce texte pour solliciter le renouvellement de la convention.

ARTICLE 6 – CARACTÈRE PERSONNEL DU CONTRAT

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.

La présente convention est accordée personnellement et en exclusivité à l'occupant et ne pourra être rétrocédée par lui.

Le non-respect de cette clause entraînera la résiliation immédiate et sans indemnisation du présent contrat. En cas de décès de l'occupant ou de disparition de sa société, le présent contrat cessera.

ARTICLE 7 – REDEVANCE – CHARGES

L'occupant versera au propriétaire une redevance annuelle de **6 625 € minimum**. Cette redevance sera mensualisée et versée à terme échu à raison de **...** € x 12 mois. Le premier versement aura lieu le 31 janvier 2023. Cette redevance fera l'objet d'une révision annuelle de 2 %.

Le comptable assignataire est M. le Trésorier Municipal de Montville – Trésorerie de Montville – BDF de Rouen – IBAN FR55 3000 1007 0700 00V0 5008 964.

L'occupant versera à la Ville de Montville, la somme de 1 000 € (mille euros) au titre de caution dès l'entrée en occupation des lieux. Cette caution sera payable en totalité par l'occupant à l'entrée dans les lieux. Cette caution sera encaissée par la Ville.

Cette caution sera restituée dans son intégralité si l'occupant remplit ses obligations au terme de la présente convention d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

La Ville se réserve le droit de ne restituer qu'une partie du montant de la caution en fonction de l'état des lieux de sortie.

L'occupant devra également demander le transfert ou la souscription des contrats d'abonnement en électricité, gaz, téléphone, internet, etc... et devra s'acquitter directement auprès des fournisseurs des dépenses correspondantes.

Les dépenses relatives aux consommations de téléphone fixe et mobile, internet, les dépenses de fluides : eau, gaz, électricité, les dépenses d'entretien des équipements et des locaux mis à disposition sont acquittées directement par l'occupant auprès des administrations, services concernés ou de la Ville de Montville.

De manière générale, l'occupant devra s'acquitter de l'ensemble des dépenses liées à l'utilisation des locaux. Les dépenses dont la Ville ferait l'avance seraient refacturées à l'euro à l'occupant.

L'occupant doit s'acquitter régulièrement pendant la durée de l'autorisation des impôts et taxes de toute nature auxquels il est assujéti du fait de son activité.

Il fournira chaque année une attestation de vigilance délivrée par l'URSSAF et une attestation fiscale justifiant de la régularité de la situation fiscale.

ARTICLE 8 – ENTRETIEN, MAINTENANCE, RÉPARATIONS ET PRÉVENTION

Pendant toute la durée de la convention, l'occupant prend à sa charge tous les travaux d'entretien, de maintenance et de réparation, à l'exception des grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil et des éventuels vices de construction décelés comme tels par un homme de l'art.

L'occupant assure à ses frais le nettoyage et l'entretien courant des installations, équipements et matériels nécessaires à l'accomplissement du service.

Les autres opérations rentrant également dans ces catégories sont notamment :

- l'entretien courant et le maintien en parfait état de propreté de tous les locaux, les abords immédiats, ainsi que le mini-golf (voir le plan de situation joint en annexe 2),
- l'évacuation des déchets et des ordures ménagères en conformité avec les règles en vigueur en matière sanitaire,
- le nettoyage et l'entretien du matériel,

- l'entretien en bon état de fonctionnement des installations au sens général,
- l'entretien en état de marche du réseau d'éclairage normal, de tous les circuits d'alimentation électrique et autres.

Les appareils, matériels et produits nécessaires aux opérations de nettoyage et d'entretien sont à la charge de l'occupant.

Tous les travaux de mise aux normes liées à l'activité et prescrits par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives restent à la charge de l'occupant.

Tous les soirs, l'occupant aura la responsabilité de ranger et sécuriser son mobilier.

Tous travaux d'entretien courant, d'embellissement, de peinture intérieure sont à la charge de l'occupant. Il en est de même, et quelle qu'en soit la nature, pour les parties d'ouvrages endommagées par bris et vandalisme.

Les réparations et le renouvellement des équipements et matériels mis à la disposition de l'occupant pour l'exécution du contrat sont à sa charge, qu'elle qu'en soit la cause (bris, vol, dégradations).

Le remplacement des équipements détériorés ou disparus est exécuté dès lors que le défaut en est constaté. Les réparations sont effectuées immédiatement, sans préjudice des recours éventuels contre les auteurs de dégâts.

Faute par l'occupant de pourvoir aux opérations d'entretien, de réparation et de renouvellement des matériels, ouvrages et installations du service qui lui incombent, la Ville de Montville peut faire procéder, aux frais de l'occupant, à l'exécution d'office des travaux nécessaires au fonctionnement du service, après mise en demeure restée sans effet dans un délai de quinze jours, sauf en cas de risques pour les personnes, où l'intervention sera immédiate.

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits par l'occupant dans les lieux mis à sa disposition, même avec l'autorisation de la Ville de Montville deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété de la Ville de Montville, sans aucune indemnité.

Pour les travaux effectués, sans son autorisation, la Ville de Montville aura toujours droit d'exiger le rétablissement des lieux dans son état primitif, aux frais exclusifs de l'occupant.

ARTICLE 9 – RESPONSABILITÉS

Tout accident ou dommage quelconque, provoqué par l'inobservation des prescriptions légales et réglementaires par l'occupant engage la responsabilité de l'occupant.

L'occupant supporte seul les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature qui pourraient être causés uniquement du fait de l'occupation au titre des présentes :

- aux biens mis à disposition ainsi qu'aux ouvrages et installations qu'il a réalisés et sur lesquels il ne peut pas se prévaloir de droits réels,
- à lui-même, à ses propres biens et aux biens dont il est détenteur à un titre quelconque, ainsi qu'à ses préposés,
- aux biens et à la personne des tiers causés par l'occupant dans le cadre de son activité d'exploitant.

L'occupant fera son affaire personnelle de façon que la Ville de Montville ne soit jamais inquiétée ni recherchée du fait de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir dans le cadre de son activité professionnelle, dans les lieux mis à sa disposition.

ARTICLE 10 – ASSURANCES

Préalablement à la mise à disposition de l'emplacement, l'occupant retournera l'attestation d'assurance, complétée et signée par son assureur, ou ses assureurs si les polices à souscrire sont placées auprès de compagnies d'assurances distinctes.

Chaque année, l'occupant doit communiquer à la Ville de Montville les attestations correspondant aux polices qu'il est tenu de souscrire en application du présent article.

L'occupant doit justifier du paiement régulier des primes afférentes aux polices susvisées.

L'occupant est tenu de souscrire une police d'assurance de « responsabilité civile » destinée à garantir les risques mis à sa charge à l'article 9 « Responsabilités ».

L'occupant est tenu de souscrire une police sous la forme d'une assurance pour garantir les dommages de toute nature et quelle que soit leur origine, pouvant atteindre les ouvrages, constructions et installations, sur lesquels l'occupant n'a pas de droits réels.

La police d'assurance du preneur devra inclure une clause de renonciation à recours envers le bailleur et ses assureurs.

ARTICLE 11 – DÉNONCIATION ET RÉSILIATION

La Ville de Montville peut à tout moment décider de la résiliation en cas de :

11.1 - Résiliation pour faute :

- cessation par l'occupant pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition,
- changement d'affectation ou toute utilisation différente, même provisoire, par l'occupant,
- condamnation pénale de l'occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité,
- infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux mis à disposition après mise en demeure restée sans effet,
- non-paiement de la redevance aux échéances convenues, après réception par l'occupant d'une lettre recommandée avec accusé réception et restée sans effet pendant un délai d'un mois,
- inexécution ou manquement de l'occupant à l'une de ses obligations prévues à la présente convention, après réception par l'occupant d'une lettre recommandée avec accusé réception et restée sans effet pendant un délai d'un mois.

L'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature du fait de la résiliation pour faute de la convention. Toute année commencée sera entièrement due.

11.2 - Résiliation pour motif d'intérêt général

- nécessité pour des raisons de service public ou d'intérêt général.

11.3 – Autres cas de résiliation

- liquidation judiciaire de l'occupant,
- retrait ou décès de l'occupant.

ARTICLE 12 – MODIFICATION DE SITUATION DE L'OCCUPANT

L'occupant s'oblige à informer le propriétaire de toutes modifications significatives portant sur son identification (capital, siège social, forme juridique...).

Ces modifications pourront faire l'objet d'avenants si nécessaire.

ARTICLE 13 – VISITE DES LIEUX

Le propriétaire se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les locaux afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouverture lesdits locaux.

ARTICLE 14 – RESTITUTION DES BIENS

L'occupant devra rendre les lieux en parfait état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre de la présente convention (de même que le mobilier et les équipements).

Un mois au plus tard avant la date d'expiration de la présente convention, il sera procédé contradictoirement à un pré-état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'occupant.

L'occupant devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration de la convention.

Si l'ensemble des réparations n'était pas effectué, il devra acquitter le montant correspondant au solde des réparations.

Les équipements, matériels et installations démontables sans dégradation, installées par l'occupant resteront sa propriété et pourront être enlevés lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état et de supprimer toute trace de leur emplacement.

S'il le souhaite, il sera néanmoins libre de convenir avec le futur occupant, qui lui serait présenté par le propriétaire, de la reprise par ce dernier de ces matériels et mobiliers.

ARTICLE 15 – LITIGES

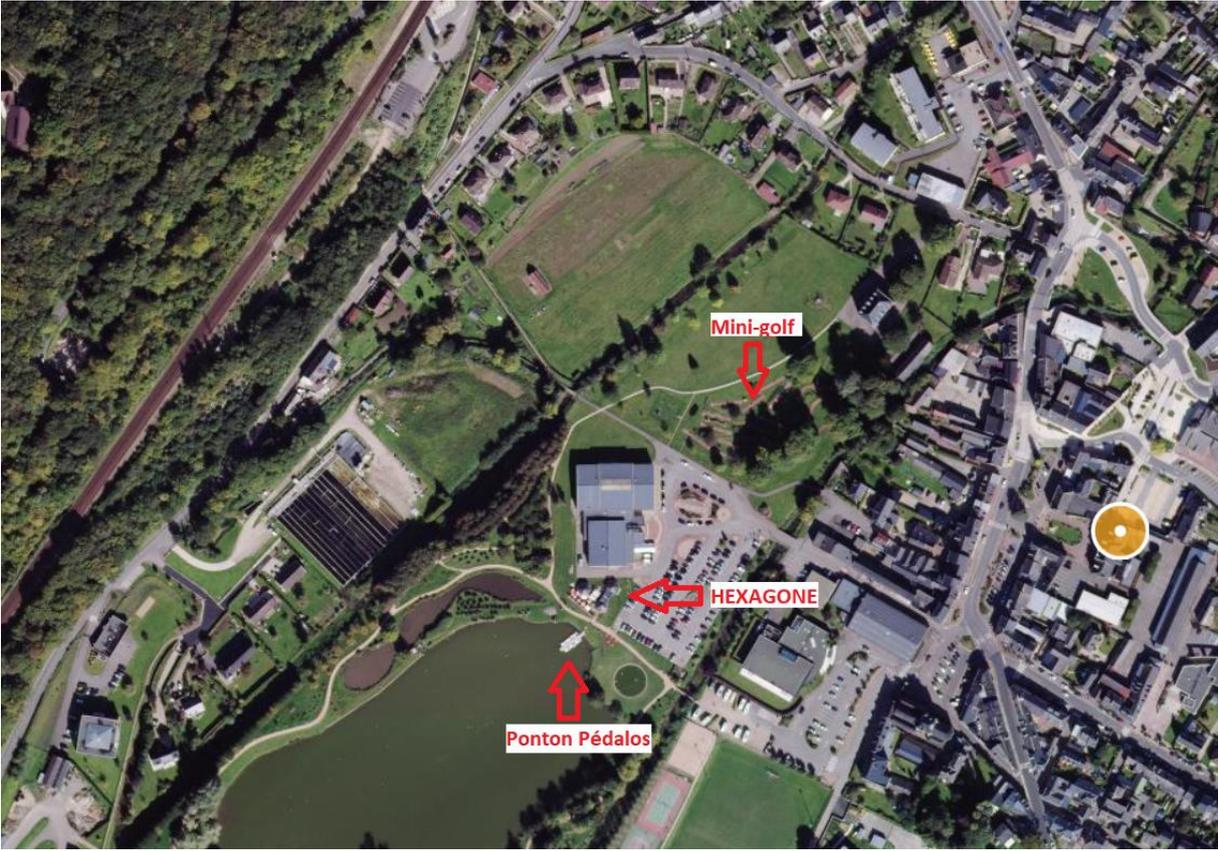
En cas de litige, le Tribunal Administratif de Rouen sera la seule juridiction compétente.

Fait à Montville, en deux exemplaires, le

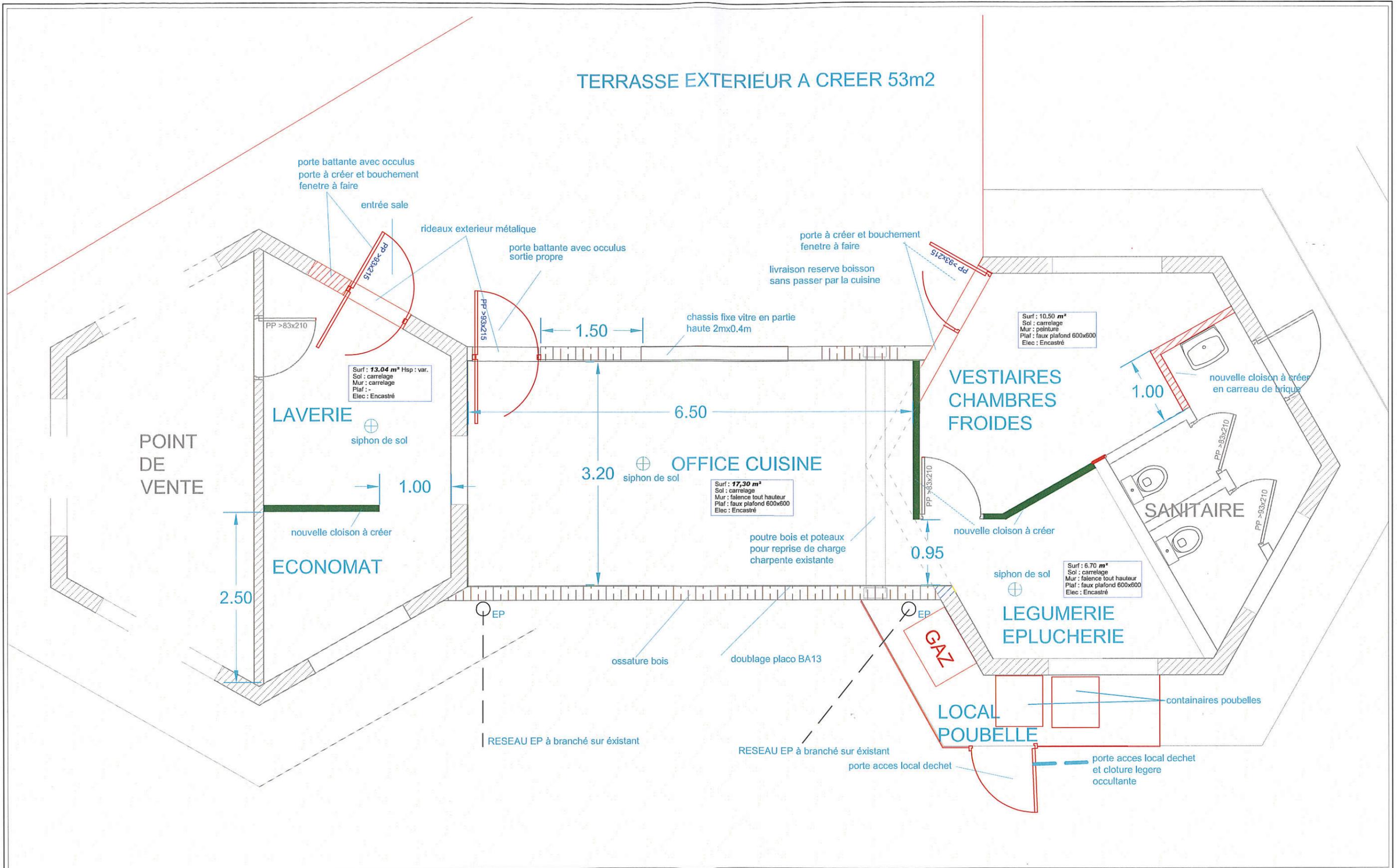
« lu et approuvé »
L'occupant

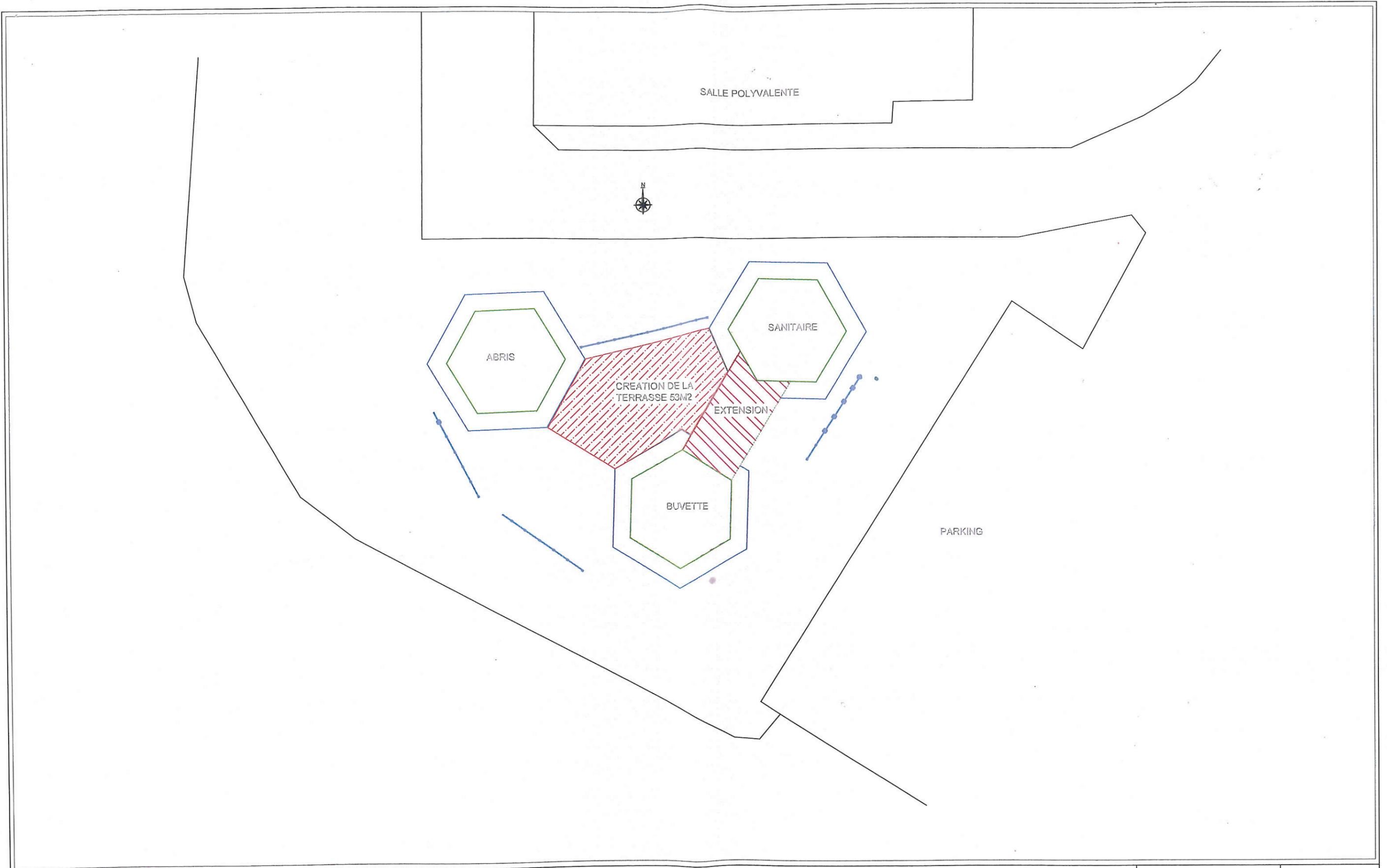
Le Maire de Montville,
Anne-Sophie CLABAUT





TERRASSE EXTERIEUR A CREER 53m2





OCEADE INGENIERIE

AGENCE ROUEN
15/17 rue de l'Ancienne prison
76000 ROUEN
tél : 02.35.71.65.10
fax : 02.35.98.37.19

AGENCE LE HAVRE
48 ter rue Moulin Calois
76290 MONTVILLIERS
tél : 02.35.21.63.08
fax : 02.35.21.59.71

PLAN DE MASSE

VILLE DE MONTVILLE 76
Extension et mise en conformité du site " Hélixagone "

Ech : 1/200 ème 19/12/2014

Phase : DOE
Ind :

1/10

ANNEXE 1

ESPACE LOISIRS – L'HEXAGONE

Ensemble de 69 m² comprenant :

- Un point de vente,
- Une laverie
- Un économat
- Un office de cuisine
- Un local à usage de vestiaires, chambres froides, légumerie et éplucherie
- Un local à usage de sanitaires
- Un local poubelles
- Un abri

Une terrasse de 53 m²

Un ponton pédalos

Un mini-golf situé dans le Parc du Manoir

Equipements :

- Plonge emboutie avec douchette de marque « Sarth'inox »
- Plonge avec douchette de marque « Tournus »
- Poste de désinfection centrale évolution avec enrouleur PVC de marque « Franstal »
- Désinsectiseur électrique suspendu 15 W (référence 806 941) de marque « Tournus équipement »
- Lave-mains GA avec dosseret de marque « Franstal »
- Table inox adossée de marque « Tournus équipement »
- Table adossée « Tournus équipement »
- Armoire suspendue de marque « Tournus équipement »
- Hotte Alpha compact de marque « Saftair »
- Pédalos
- Clubs et balles de golf