

**Convention N°ECO/2023-**

**Portant autorisation d'Occupation temporaire de la parcelle cadastrée CZ 100p située rue du Général de Gaulle à Saint-Gilles-les Bains au profit de XXXXXX**

- VU la loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements et des Régions modifiée et complétée,
- VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment, son article L. 2122-22-5,
- VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- VU le Code de l'Environnement,
- VU le Code Pénal et notamment ses articles R 610-5 et R 644-3 relatifs à la vente dans les lieux publics,
- VU le Code de la Santé Publique et en particulier ses mesures de lutte contre les bruits et l'alcoolisme,
- VU l'arrêté préfectoral n° 037/DRASS/SE du 7 janvier 2010 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage,
- VU l'arrêté n°89-2344/AM du 17 novembre 1989 portant réglementation de la vente ambulante sur le Territoire de la Commune de Saint-Paul,
- VU l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 codifiée à l'article L.2122-1-1 et suivants du Code général de la Propriété des Personnes Publiques,
- VU l'appel à concurrence lancé par la Ville le XXXX visant à l'attribution des autorisations d'occupation temporaire du domaine public sur son territoire,
- VU la proposition financière faite par le candidat,

*Entre les soussignés :*

- **LA COMMUNE DE SAINT-PAUL**, représentée par son MAIRE en exercice, .....

**Partie ci-après désignée par la Commune,**

ET :

- Et **XXXXXXXXXX** immatriculé sous le n° SIRET **XXXXXXXXXX**.

**Partie ci-après désignée par « l'occupant »**

## CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

### PRÉAMBULE

La parcelle communale cadastrée CZ 10Op située rue du Général de Gaulle à Saint-Gilles-les Bains est aménagée en parking à 80% (voir plan de situation). De par sa destination première elle est classée dans le Domaine Public Communal.

Cette parcelle abrite un local d'une superficie de 46 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE 1 : DÉSIGNATION

**XXXXXXXX** est autorisé(e) à occuper le local situé sur la parcelle communale cadastrée CZ 100p rue du Général de Gaulle à l'entrée de Saint-Gilles-les Bains, au niveau de l'arrêt de bus, dans le cadre de son activité de vente de fruits, de légumes, de boissons non alcoolisées et divers produits alimentaires et artisanaux.

De convention expresse entre les parties, la présente convention est exclue du champ d'application des articles L.145-1 du code du Commerce et du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 aux dispositions desquelles les parties entendent formellement déroger.

La présente convention ne donne pas lieu à la constitution de droits réels au sens des articles L 2122-5 et suivants du code général de la Propriété des Personnes Publiques.

La convention n'est pas soumise aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du code de commerce et ne confère pas la propriété commerciale à son titulaire.

**Cette autorisation d'occupation temporaire pourra être suspendue pour une durée d'un mois ou plus en cas de :**

- **Non-paiement des redevances**
- **Non-respect des termes de l'AOT**
- **Dépassement de la surface autorisée**
- **Non-respect des créneaux horaires autorisés.**

**Le non-respect des termes de l'AOT entraînera l'application d'une amende de 5<sup>ème</sup> catégorie d'un montant de 1 500 €.**

### ARTICLE 2 : AFFECTATION DU BIEN

Le local objet de la présente convention sera affecté à l'activité de vente de fruits, de légumes, de boissons non alcoolisées et divers produits alimentaires et artisanaux.

Tout changement d'affectation ou toute utilisation différente même provisoire, ainsi que l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires sont interdits et entraîneront, sauf accord des parties, la résiliation automatique de la convention.

L'occupant s'engage notamment à ne pas résider sur place et à ne jamais réaliser de logement sur le terrain.

**En cas d'aménagement du local, l'occupant devra se rapprocher du service ADS (Application du droit des sols) pour les autorisations en matière d'urbanisme.**

**L'occupant prend acte que toute vente de boissons alcoolisées est interdite.**

### **ARTICLE 3 : DURÉE DE LA CONVENTION**

La présente convention est consentie et acceptée à compter de la date de signature de la présente convention pour se terminer le 31 décembre 2024.

### **ARTICLE 4 : CHARGES ET CONDITIONS**

#### **4.1 Clause conservatoire d'occupation**

L'occupant fera son affaire personnelle de toutes les conséquences liées au stationnement attendant qui pourraient être suscitées par son activité et créer des gênes aux usagers.

#### **4.2 État des lieux / Entretien / Jouissance**

1 - L'occupant prendra le local loué dans l'état où il se trouve sans pouvoir exiger du propriétaire aucune réparation. Il reconnaît que le local qu'il occupe déjà répond aux besoins de son activité. L'installation et la libération des lieux nécessiteront l'établissement d'un état des lieux contradictoire entre la Commune et l'occupant.

L'occupant fera notamment son affaire, à ses seuls frais, du nettoyage du terrain.

2 - Il l'entretiendra en bon état pendant tout le cours de la convention et souffrira sans indemnités tous travaux d'aménagement que la Commune pourra être amenée à effectuer éventuellement sur le terrain ou ses abords immédiats.

3 - Il en jouira en bon père de famille, suivant sa destination telle qu'elle est indiquée ci-dessous.

Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser qui puisse détériorer les lieux et il devra prévenir immédiatement la Commune de toute atteinte qui serait portée à la propriété.

Il ne devra rien faire qui puisse troubler la tranquillité du voisinage ou l'ordre public en général, ou apporter un trouble de jouissance aux riverains, notamment, il devra exercer une surveillance continue sur son personnel et veiller à sa bonne tenue.

#### **4.3 Destination des lieux**

Le local présentement loué est destiné à l'activité de vente de fruits, de légumes et de boissons non alcoolisées.

L'occupant ne pourra sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée ou y adjoindre des activités connexes ou complémentaires.

#### **4.4 Conditions d'exploitation**

1 - L'occupant est autorisé à installer sur le local objet des présentes, le matériel nécessaire à son exploitation. Il ne pourra faire dans le local loué aucune autre construction sans l'autorisation du propriétaire.

2 - L'occupant devra également supporter, de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins de celui dont font partie les lieux loués, alors même qu'il résulterait une gêne pour l'exploitation de son activité.

3 - L'occupant devra obtenir et faire son affaire de toute autorisation nécessaire à son installation et à l'exploitation de son activité. Il s'engage à se conformer strictement à la réglementation relative à celle-ci.

4 - L'occupant est autorisé à se raccorder, à ses frais, au réseau électrique et d'eau potable de la Commune.

5 - L'occupant fera son affaire personnelle de toute action éventuelle pour faire respecter auprès de tout tiers les droits d'occupation du site loué qui sont conférés au titre de la présente convention.

6 - L'occupant s'acquittera toutes les charges de quelque nature que ce soit, incombant généralement aux locataires ou liées à la nature de l'exploitation, notamment celles concernant la fourniture d'eau, d'électricité, ou de téléphone qui seront à sa charge exclusive.

#### 4.5 Travaux

Les travaux opérés par l'occupant devront être soumis à l'accord préalable du propriétaire.

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient fait dans les lieux mis à disposition par l'occupant, même avec autorisation du propriétaire deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété de la collectivité sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés, le propriétaire ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif.

#### 4.6 Impôts et charges locatives

L'occupant acquittera ses contributions personnelles : taxe locative, taxe professionnelle, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujetti professionnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui et à titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au propriétaire, et notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers, et mobiliers professionnels.

#### 4.7 Assurance

L'occupant souscrira pendant toute la durée de son occupation du site, les assurances indispensables à son activité (notamment incendies, responsabilité civile...).

Ces assurances seront souscrites auprès d'une compagnie solvable.

L'occupant devra justifier à la signature de la convention qu'il est titulaire notamment d'une police d'assurance responsabilité civile couvrant les dommages susceptibles d'être causés aux tiers, y compris au propriétaire.

#### 4.8 Cession / sous-location

La présente convention étant conclue « intuitu personae », l'occupant ne pourra en céder les droits en résultant à qui que ce soit, ni laisser la disposition des lieux à des personnes étrangères à la présente convention.

### **ARTICLE 5 : REDEVANCE D'OCCUPATION**

La présente occupation est consentie et acceptée moyennant **une redevance mensuelle de 522 €**.

Cette redevance sera révisée annuellement et indexée en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction (indice de base 4T2022 : 2052).

Le règlement s'effectuera auprès de Monsieur le Comptable du service Gestion Comptable (SGC) du Port sis 4 avenue des Chagos - 97829 LE PORT CEDEX.

Le non-paiement d'un seul terme entraînera la résiliation automatique de la présente convention.

La recette sera imputée sur le budget communal aux chapitres et articles correspondants.

## **ARTICLE 6 : EXPIRATION DE LA CONVENTION**

La convention expire à son échéance, soit au plus tard le 31 décembre 2024.

### **6.1 Résiliation de plein droit par le bailleur**

A défaut par l'occupant d'exécuter une seule des charges et conditions de la convention qui sont toutes de rigueur ou si le bailleur souhaite réaliser des travaux sur l'emplacement occupé par le preneur ou à proximité, la présente convention sera, si bon semble à la Commune, résiliée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, deux mois après une simple mise en demeure d'exécuter, contenant déclaration par la Commune de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai. Et si l'utilisateur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis, exécutoire par provision et non susceptible d'appel.

La présente convention pourra également être résiliée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant le règlement d'un préavis d'un mois.

Le preneur, pour sa part, déclare être parfaitement informé qu'il ne pourra être assuré d'une prolongation.

### **6.2 Résiliation par l'utilisateur**

Elle est possible et si elle a lieu, elle devra résulter d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Commune, un mois avant son intention de quitter les lieux.

## **ARTICLE 7 : LIBÉRATION DES LIEUX**

A l'expiration de la convention, l'occupant s'engage à libérer le local à la date prescrite sans chercher à se maintenir dans les lieux, auquel cas il serait considéré comme occupant sans titre et expulsé par tout moyen de droit.

A l'expiration normale ou anticipée de la convention, il ne sera dû aucune indemnité à l'usager pour quelque chef que ce soit, ni obligation de relogement par la Commune.

## **ARTICLE 8 : DROIT DE CONTRÔLE DU PROPRIÉTAIRE**

La Commune de Saint-Paul pourra mandater un fonctionnaire municipal ou toute personne de son choix, à effet de contrôler le respect des obligations de la convention.

## **ARTICLE 9 : LITIGES**

Les litiges relatifs à l'interprétation et l'exécution de la présente convention devront être portés devant la juridiction compétence ayant son siège à Saint-Denis de la Réunion.

Fait à Saint-Paul le,.....

(en deux exemplaires)

**L'occupant**

**« Lu & approuvé »**

**Le Maire**

**ANNEXE : Plan de situation**



Local situé rue du Général de Gaulle  
à St Gilles les Bains

