

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE

-
XXXX

ENTRE LES SOUSSIGNES

GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE,

Etablissement Public de Coopération Intercommunale sous forme de Communauté Urbaine, dont le siège administratif est à POITIERS (86000), 15 place du Maréchal Leclerc.

Identifié sous le numéro SIREN **200.069.854**.

Représenté par Monsieur Emmanuel BAZILE, agissant en sa qualité de Délégué de la Présidente, élu en cette qualité aux termes des procès-verbaux d'installation du Conseil Communautaire en date des 10 et 24 juillet 2020 et bénéficiant d'une subdélégation de pouvoirs concernant la conclusion de louage de choses n'excédant pas douze ans en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire du 30 septembre 2022 et d'un arrêté n° 2022-0252 en date du 30 novembre 2022.

Ci-après dénommé dans le corps de l'acte **GRAND POITIERS
D'UNE PART**

ET

XXXXXXXXXXXXXXXXXX,

Identifiée au répertoire SIREN sous le numéro _____.

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte **l'OCCUPANT
D'AUTRE PART**

EXPOSE PREALABLE

Grand Poitiers est gestionnaire d'un équipement sportif à usage de patinoire, situé au croisement de l'Avenue Jacques Cœur et de l'avenue du 11 novembre à Poitiers.

A l'intérieur de celle-ci, il existe un espace à usage de snack-bar. En vue de son exploitation, Grand Poitiers a lancé une procédure de sélection préalable conformément à l'article L. 2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques mise en ligne le XX mars 2024. A la suite de celle-ci, XXXX a été retenu.

En conséquence, il y a lieu de convenir d'une convention d'occupation temporaire qui fixera les conditions d'occupation.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

PROJET

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

Article 1 – OBJET

La présente CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles L'OCCUPANT occupe un bien immobilier dépendant du domaine public de la VILLE DE POITIERS conformément aux articles L. 2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

Article 2 – DESIGNATION

Commune de POITIERS (86000²)

Un local comprenant :

- un bar (d'environ 94 m²),
- un local réserve (environ 6 m²)
- et des toilettes (3 m²)

ainsi qu'un espace extérieur d'environ 10 m² à proximité immédiate de l'entrée du local.

Figurant au cadastre sur une parcelle de plus grande ampleur de la manière suivante :

Section	Numéro	Adresse ou lieudit	Contenance
DV	100	AVENUE DU ONZE NOVEMBRE	00 ha 56 a 09 ca

Ci-après désigné dans le corps de l'acte **LE BIEN**

Une vue aérienne et un plan cadastral du BIEN et sa délimitation figurent en **Annexe 01 et 02.**

Le plan du BIEN figure en **Annexe 03.**

Mobilier : une liste du matériel et du mobilier présents dans le BIEN figure en **Annexe 04.** Celui-ci est mis à la disposition de l'OCCUPANT pendant toute la durée des présentes.

Licence petite restauration : est également attachée à ce BIEN une licence petite restauration. L'OCCUPANT devra justifier des formations nécessaires à l'attribution de cette licence s'il vend de l'alcool lors des repas.

Article 3 – CONDITIONS D'OCCUPATION

3.1 Jouissance

L'OCCUPANT veillera raisonnablement sur le BIEN sans nuire à sa bonne tenue ou au voisinage.

3.2 Destination

L'OCCUPANT utilisera les locaux à usage de buvette – snack.

Ladite destination susvisée est déclarée être compatible avec la nature du domaine public occupé que constitue le BIEN au sens de l'article L. 2121-1 du CG3P.

Toute autre affectation est ici interdite.

3.3 Cession – Sous-occupation

- Cession : l'OCCUPANT s'interdit ici expressément à céder en tout ou partie les droits qu'il détient de la présente CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE.

- Sous-occupation : l'OCCUPANT ne pourra pas donner à sous-occupation tout ou partie du BIEN.

3.4 Etat des lieux

- A l'entrée : un état des lieux contradictoire sera effectué entre les PARTIES, notamment sous forme de photographies.

- A la sortie : en fin d'occupation, la VILLE DE POITIERS et L'OCCUPANT dresseront contradictoirement un état des lieux de sortie afin de s'assurer de l'état du BIEN.

Toutes dégradations du fait du L'OCCUPANT constatées lors dudit état des lieux (sauf usure normale) devront être réparées aux frais exclusifs du L'OCCUPANT. A défaut de réparations par l'OCCUPANT, GRAND POITIERS effectuera les réparations et en demandera le remboursement en intégralité à l'OCCUPANT. Il en sera de même pour le mobilier mis initialement à la disposition de l'OCCUPANT.

3.5 Gros travaux

En sa qualité de propriétaire, GRAND POITIERS est tenue des gros travaux à réaliser sur le BIEN et en particulier sa solidité et son étanchéité.

En outre, GRAND POITIERS s'assurera que le BIEN reste conforme à sa destination et que les équipements techniques dont il bénéficie soit en état de fonctionner.

3.6 Accessibilité

Dans le cadre des règles relatives aux établissements recevant du public, l'OCCUPANT ne pourra pas accueillir plus de 91 personnes.

En cas de fermeture de la patinoire, l'OCCUPANT pourra ouvrir son ouvrir mais dans ce cas, il devra respecter une jauge d'accueil de 19 personnes maximum.

Pour assurer la sécurité des personnes, il est rappelé à l'OCCUPANT :

- qu'il a l'interdiction formelle d'utiliser des fiches multiples (élément électrique),
- la puissance électrique cumulée des équipements destinés à la cuisson doit être limité à 20 kW.

3.7 Entretien locatif

L'OCCUPANT effectuera sur les lieux mis à sa disposition tous les travaux d'ordre locatifs (tel qu'ils figurent à l'annexe du Décret n°87-712 du 26 août 1987).

A ce titre notamment, l'OCCUPANT sera également responsable de la propreté, de l'entretien quotidien et la maintenance du BIEN et des équipements de cuisson (propreté, débouchage des toilettes, renouvellement du papier-toilettes, etc).

Il fera vérifier annuellement ses appareils de cuisson à sa charge.

Seule la hotte de cuisine fait l'objet d'une maintenance par GRAND POITIERS.

3.8 Débit de boissons – licence petite restauration

L'OCCUPANT s'engage à respecter la réglementation applicable en la matière et à fournir à GRAND POITIERS tout élément justifiant qu'il est en capacité de l'exploiter.

Il est rappelé à l'OCCUPANT que cette licence permet de vendre de l'alcool en accessoire de la nourriture. Puisqu'il s'agit d'une petite licence restaurant, les alcools forts sont interdits et la vente sans consommation d'aliments est interdite également.

S'il n'obtient pas cette licence, il ne pourra en aucun cas vendre de l'alcool.

3.9 Travaux – Aménagements

Dans l'hypothèse où l'OCCUPANT souhaiterait, de sa propre initiative et à ses frais exclusifs, réaliser des travaux ou des aménagements dans le BIEN, il s'engage au préalable à obtenir l'accord exprès de GRAND POITIERS.

L'OCCUPANT devra informer GRAND POITIERS de son projet par courrier simple, ce que GRAND POITIERS se réserve le droit d'accepter ou de refuser.

En cas d'acceptation, les travaux se feront sous contrôle de GRAND POITIERS.

Précision étant ici faite qu'aucun travaux ne pourra être réalisé par l'OCCUPANT sans l'obtention préalable des autorisations administratives obligatoires en tel domaine (permis de construire, déclaration préalable et/ou autorisation de travaux).

En fin d'occupation tous les travaux ou aménagements réalisés par l'OCCUPANT deviendront la propriété de GRAND POITIERS sans indemnité aucune.

3.10 Règlement intérieur de la patinoire

L'OCCUPANT devra être respectueux du BIEN, il se conformera à la réglementation et notamment au règlement intérieur actuel et/ou à venir de l'équipement sportif.

3.11 Horaires d'ouverture et de fermeture

L'OCCUPANT informe GRAND POITIERS qu'il ouvrira et fermera le BIEN aux horaires suivants :

XXXX

Dans l'hypothèse où des événements particuliers seraient organisés au sein de l'équipement sportif par GRAND POITIERS, ce dernier informera l'OCCUPANT, lequel pourra alors modifier ses horaires mentionnés ci-avant.

L'OCCUPANT pourra mettre quelques mange-debout dehors ainsi que des chaises dans un périmètre d'environ 10 m² à proximité immédiate de l'entrée du BIEN uniquement lors de ses

horaires d'ouverture. Celui-ci s'engage à ne pas gêner la circulation sur le parvis et à entretenir cet espace (ramassage de déchets, etc).

3.12 Absence de fonds de commerce

Il est ici rappelé à l'OCCUPANT qu'il ne peut revendiquer aucun fonds de commerce sur ce domaine public.

Article 4 – DUREE

4.1 Principe de précarité

Le BIEN dépendant du domaine public de GRAND POITIERS, l'occupation de L'OCCUPANT est par essence temporaire, précaire et révocable à tout moment, notamment pour un motif d'intérêt général conformément aux articles L. 2122-2 et L. 2122-3 du CG3P.

4.2 Durée initiale

La présente CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE est consentie et acceptée pour cinq (5) ans à compter du **XX avril 2024 jusqu'au XX mai 2030.**

4.3 Renouvellement – Tacite reconduction – Prolongation

- Renouvellement : l'OCCUPANT reconnaît ici expressément avoir parfaitement informé qu'il ne bénéficie d'aucun droit acquis au renouvellement de la présente CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE.

- Tacite reconduction : la présente CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE ne pourra en aucun cas être reconduite tacitement.

- Prolongation : dans l'hypothèse où l'OCCUPANT souhaiterait poursuivre l'occupation du BIEN, il devra informer son intention par courrier simple à adresser à la VILLE DE POITIERS au moins SIX MOIS PAR AVANCE, ce que GRAND POITIERS sera libre d'accepter ou de refuser.

4.4 Fin anticipée

- A l'initiative du L'OCCUPANT : dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE souhaiterait mettre un terme anticipé à la présente CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE, il devra notifier son intention à GRAND POITIERS par lettre recommandée avec avis de réception. Un délai de préavis de 3 (trois) MOIS devra être respecté.

Cette fin anticipée ne donnera lieu à aucune indemnité de part ou d'autre.

- A l'initiative de GRAND POITIERS : dans l'hypothèse où GRAND POITIERS souhaiterait récupérer la jouissance du BIEN de manière anticipée, il devra notifier son intention à L'OCCUPANT par lettre recommandée avec avis de réception. Un délai de préavis de 3 (TROIS) MOIS devra être respecté, sauf motif d'intérêt général justifié par un risque réel et imminent.

Cette fin anticipée ne donnera lieu à aucune indemnité de part ou d'autre.

- Clause résolutoire : dans l'hypothèse où l'OCCUPANT ne respecterait pas ses engagements contractuels convenus aux termes des présentes, et après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet dans le délai d'UN MOIS à compter de sa réception, la présente CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE sera résiliée de plein droit si bon semble à GRAND POITIERS.

Article 5 – CONDITIONS FINANCIERES

5.1 Redevance

La présente CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE est consentie et acceptée moyennant une redevance de XXXXXX :

- part fixe mensuelle de XX € HORS TAXES (elle n'est due pour les mois d'ouverture, soit du 01/01/N au 15/05/N et du 15/09/N au 31/12/N), payable mensuellement à terme échu.
- part variable annuelle de XX € HORS TAXES, payable annuellement à terme échu pour le chiffre d'affaires de l'année N-1.

Pour permettre à GRAND POITIERS de connaître ce montant de part variable, l'OCCUPANT lui transmettra chaque année tout document en sa possession (comptable, fiscal, etc) au plus tard le 31 janvier de l'année suivante (N+1). L'absence de transmission de tout document pourra entraîner la mise en œuvre de la clause résolutoire ci-avant mentionnée. L'OCCUPANT autorise expressément GRAND POITIERS à faire effectuer par ses agents ou des tiers dûment autorisés toutes les vérifications comptables utiles, notamment celles devant permettre de justifier le montant de la part variable de la redevance. A cette fin, l'OCCUPANT devra tenir à tout moment à la disposition de GRAND POITIERS l'ensemble des documents nécessaires à l'exercice de ce contrôle.

5.2 Charges en énergies-fluides

GRAND POITIERS fera son affaire personnelle des abonnements et consommations en énergies-fluides (sauf téléphonie) du BIEN.

En contrepartie, l'OCCUPANT remboursera à GRAND POITIERS la somme mensuelle de DEUX CENT SEPT EUROS HORS TAXES (207 € HT/mois).

Celle-ci sera payable mensuellement à terme échu.

5.3 Charges en entretien-maintenance et contrôles réglementaires

GRAND POITIERS fera son affaire personnelle de l'entretien-maintenance et contrôles réglementaires des équipements techniques dont bénéficie le BIEN (comprenant des extincteurs et les blocs de secours, maintenance de la hotte de cuisine).

En contrepartie, l'OCCUPANT remboursera à GRAND POITIERS la somme mensuelle de SOIXANTE QUATRE EUROS HORS TAXES (64 € HT/mois).

S'il y a de l'entretien et de la maintenance à effectuer sur les équipements de cuisine (hormis la hotte), l'OCCUPANT les effectuera à ses frais.

5.4 Indexation

Sans que GRAND POITIERS n'ait à adresser une notification préalable à l'OCCUPANT, la redevance et les remboursements liés aux charges seront indexés chaque année.

- La redevance (part fixe) : sera indexée annuellement en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction (ICC) connu et publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). Cette indexation interviendra pour la première fois à compter du **XXX mai 2025** et jusqu'à la fin des présentes. L'indice de référence est celui du 4^{ème} trimestre 2023. L'indice de révision pris en compte pour cette indexation sera l'ICC du même trimestre que celui de l'indice de référence de l'année suivante.

Formule de calcul indiquée à titre d'exemple pour les deux premières années d'indexation :

Redevance 1 : redevance initiale convenue entre les PARTIES

Redevance 2 : redevance indexée en 2025 (N+1)

Redevance 3 : redevance indexée (N+2), etc.

$$R2 = R1 * \frac{\text{indice de révision T4 2024}}{\text{indice de référence T4 2023}}$$

$$R3 = R2 * \frac{\text{indice de révision T4 2025}}{\text{indice de l'année précédente T4 2024}}$$

- Le forfait de charges en énergies-fluides : le forfait de charges en énergies-fluides sera indexé annuellement en fonction de l'évolution de l'indice 010534844. Il le sera pour la première fois en **XX mai 2025** selon la même méthode de calcul que la redevance.

L'indice de référence pris est celui du mois de février 2023.

- Le forfait de charges en entretien-maintenance et contrôles réglementaires : le forfait de charges en entretien-maintenance et contrôles réglementaires sera indexé annuellement en fonction de l'évolution de l'indice IPEA. Il le sera pour la première fois le **XX mai 2025** selon la même méthode de calcul que la redevance.

L'indice de référence est celui du T4 2023.

5.5 Dépôt de garantie

L'OCCUPANT versera à la VILLE DE POITIERS un dépôt de garantie à hauteur de XXXXXXXXXXXXXXXX.

5.6 Taxes – Impôts – Contributions fiscales

- Taxe foncière : dans l'hypothèse où le BIEN serait assujéti au règlement de la taxe foncière, GRAND POITIERS en fera son affaire personnelle en sa qualité de propriétaire, sans que l'OCCUPANT ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

- Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) : dans l'hypothèse où le BIEN serait assujéti au règlement de la TEOM, l'OCCUPANT s'obligera à rembourser son montant ainsi que ses frais de gestion à GRAND POITIERS sur présentation d'un justificatif.

- Autres impôts – taxes – contributions fiscales : tous les autres impôts, toutes les autres taxes ou contributions fiscales ainsi que ses frais de gestion dont serait assujéti le BIEN du fait de l'occupation par l'OCCUPANT seront l'affaire personnelle de ce dernier, sans que GRAND POITIERS ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

5.7 Paiement

L'OCCUPANT paiera directement entre les mains du Comptable Public dès présentation des titres de recettes correspondant émis par GRAND POITIERS.

5.8 Imputations budgétaires

- La redevance : les recettes seront encaissées au BUDGET 07 de GRAND POITIERS, sous-chapitre 68.0, nature 752, service 3300.

Le remboursement des charges : les recettes seront encaissées au BUDGET 07 de GRAND POITIERS, sous-chapitre 68.0, nature 75888, service 3300.

- La TEOM : les recettes seront encaissées au BUDGET 07 de GRAND POITIERS, sous-chapitre 68.0, nature 75888, service 3300.

Article 6 – RESPONSABILITE – ASSURANCE

6.1 Responsabilité

L'OCCUPANT est responsable de tout dommage causé par son occupation.

La responsabilité de GRAND POITIERS ne saurait être engagée en raison de tout incident et dommage de toute nature qui pourrait survenir au cours des présentes concernant le BIEN, sauf à démontrer que ce dommage est survenu du fait d'un défaut du BIEN lui-même dont la charge serait celle du propriétaire.

A ce titre, l'OCCUPANT s'oblige ici expressément à prévenir sans délai par tout moyen GRAND POITIERS dans l'hypothèse d'un dommage ou d'un sinistre dont la charge lui incombe en sa qualité de propriétaire. En cas de défaillance dans la transmission de l'information et dont le manque de réactivité aggraverait le sinistre ou le dommage constaté sur le BIEN, l'OCCUPANT en sera tenu responsable auprès de GRAND POITIERS.

Il est en outre ici précisé que l'OCCUPANT ne pourra exercer aucun recours contre GRAND POITIERS en cas d'acte délictueux dont il pourrait être victime concernant le BIEN, et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

6.2 Assurance

L'OCCUPANT souscrira une assurance en vue de couvrir les risques inhérents à son occupation, de telle sorte que la responsabilité de GRAND POITIERS en la matière ne puisse en aucun cas être engagée.

Il sera notamment tenu de faire assurer par une compagnie notoirement solvable le BIEN contre tous risques (incendie, dégâts des eaux...). Garant et répondant solidaire de tous les risques engendrés par l'occupation du BIEN par du public, il devra également s'assurer contre les risques civils (responsabilité civile).

La preuve d'avoir satisfait à ces exigences est fournie à GRAND POITIERS par la production d'une première attestation de l'assureur au plus tard au jour de la signature des présentes.

Etant ici précisé que l'OCCUPANT devra délivrer une attestation d'assurance à GRAND POITIERS au cours du 1^{er} trimestre de chaque année civile ou à tout moment sur demande de GRAND POITIERS. Dans cette hypothèse, cette attestation devra être remise à GRAND POITIERS dans un délai de 20 jours.

Article 7 – LITIGES

Tous les litiges dont pourraient faire l'objet l'interprétation de la présente CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE seront soumis, en cas d'échec de conciliation amiable, au Tribunal Administratif de POITIERS (86000).

Article 8 – ANNEXES

Figurent en Annexes de la présente CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE :

Annexe 01	Vue aérienne
Annexe 02	Plan cadastral
Annexe 03	Plan du BIEN
Annexe 04	Liste du mobilier

Article 9 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

- pour le BENEFICIAIRE à _____ ;
- pour GRAND POITIERS, 84 Rue des Carmélites à Poitiers.

Fait sur quatre (4) PAGES, en CINQ (5) exemplaires
A POITIERS (86000),

Le _____, pour le BENEFICIAIRE.

Et le _____, pour GRAND POITIERS.

GRAND POITIERS	
<p>Le Délégué de la Présidente Par subdélégation de la Présidente Emmanuel BAZILE</p>	<p>XXXXX</p>