



CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

DELIBERATION DE LA COMMUNE DE CHORGES

Par une délibération en date du [.....], la commune de
Chorges a validé les termes de la présente convention

PARTIES SIGNATAIRES

- 1) La commune de Chorges, dont le siège social est situé 5, Grande Rue, 05230, à Chorges, dont le numéro de SIRET est 210 500 401 00018, représentée par Monsieur Christian Durand, agissant en qualité de Maire, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après également dénommée « le Bailleur »

D'une part,

2) [à compléter]

Ci-après également dénommée « l'Occupant » ou « le Preneur »

D'autre part,

La commune de Chorges et [à compléter] sont ci-après également dénommées ensemble « les Parties » ou individuellement par « la Partie ».

TABLE DES MATIERES

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC	1
PARTIES SIGNATAIRES.....	2
TABLE DES MATIERES	3
CHARGES ET CONDITIONS	5
Article 1 OBJET.....	5
Article 2 DESIGNATION DES BIENS	5
Article 3 DESTINATION DES BIENS	5
Article 4 ETAT DES BIENS A L'ENTREE ET A LA SORTIE.....	6
Article 5 ENTRETIEN DES BIENS PENDANT L'OCCUPATION.....	6
Article 5.1. ENTRETIEN A LA CHARGE DE L'OCCUPANT	6
Article 5.2. ENTRETIEN A LA CHARGE DU BAILLEUR	7
Article 6 AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	7
Article 7 RESPONSABILITE DE L'OCCUPANT.....	7
Article 8 RESPONSABILITE DU BAILLEUR	8
Article 9 INFORMATION ET CONTROLE DU BAILLEUR.....	9
Article 10 ASSURANCES	9
Article 11 PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES.....	9
Article 12 PROTECTION DE LA MAIN D'ŒUVRE.....	9
STIPULATIONS FINANCIERES	11
Article 13 REDEVANCE/LOYER.....	11
Article 14 CHARGES	12
Article 15 IMPOTS ET TAXES	13
Article 16 DEPOT DE GARANTIE	13
Article 17 PENALITES.....	14
Article 18 PANDEMIE ET FERMETURE ADMINISTRATIVE	14
STIPULATIONS DIVERSES.....	15
Article 19 DURÉE ET PRISE D'EFFET	15
Article 20 MODIFICATION DE LA CONVENTION	15
Article 21 CESSIION DE LA CONVENTION	15
Article 22 RESILIATION	16

Article 22.1.	RESILIATION POUR FAUTE DE L'OCCUPANT	16
Article 22.2.	RESILIATION POUR FAUTE DU BAILLEUR	17
Article 22.3.	RESILIATION POUR MOTIF D'INTEREET GENERAL	17
Article 22.4.	RESILIATION POUR ABSENCE DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	17
Article 23	REGLEMENT DES DIFFERENDS	18
Article 24	DROIT APPLICABLE ET LANGUE	18
Article 25	HONORAIRES	19
ANNEXES		21

CHARGES ET CONDITIONS

Article 1 OBJET

Par la présente convention, le Bailleur consent à l'Occupant, qui l'accepte, la mise à disposition temporaire d'un local ci-après désignés, étant précisé que ce local appartient au domaine public de la commune de Chorges.

La présente convention est donc accordée à titre précaire et révocable.

Article 2 DESIGNATION DES BIENS

Dans le cadre de la présente convention, le Bailleur met à disposition de l'Occupant un local d'une surface de 76 m², situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de plus grande ampleur. Le local dispose d'un accès autonome depuis l'extérieur.

Le local mis à disposition comporte uniquement les dispositifs permettant de disposer de l'électricité et de l'eau. Il comporte également des sanitaires aménagés.

Le local est livré comme indiqué ci-dessous (tel qu'il est visible lors de la visite) :

- Sol : dalle béton
- Murs périphériques : placo non peint
- Plafonds : pas de faux-plafond ; un morceau d'isolation en-dessous de la chaufferie.
- Cloisonnement intérieur : pas de cloisons
- Electricité : compteur 9 kVA, branchement Enedis type C5 (platine et pose du compteur à charge Enedis)
- Eau : arrivée d'eau par tuyau DN 20, vanne ¼ de tour bouchonnée
- Evacuations : EU diam. 100, localisation à vérifier sur place
- Chauffage : attente échangeur pour radiateur, compris 2 vannes d'isolement, 1 vanne d'équilibrage, 1 compteur de calories à ultrasons
- Ventilation : attente ventilation diam. 200 débouchant dans une souche en toiture

L'ameublement du local pour les besoins de l'activité de l'Occupant est à sa charge exclusive.

Article 3 DESTINATION DES BIENS

1. Le local loué dans le cadre de la présente convention est exclusivement affecté à une activité de commerce de détail (code NAF47) et plus précisément la location et/ou la vente d'accessoires et d'équipements destinés à des activités sportives ou de loisirs, telle que la mise à disposition de vélos ou de matériel de ski, vente de textile en lien avec les pratiques des activités sportives proposées.

Toute autre activité exercée dans le local, sauf autorisation expresse du Bailleur, est interdite. L'absence de réponse du Bailleur à une demande de l'Occupant ne vaut pas autorisation.

2. En cas d'affectation du local à une activité non-autorisée ou cas de défaut de détention des autorisations administrative requises telle qu'une licence d'exploitation, la présente convention sera, de plein droit, résiliée aux torts de l'Occupant dans les conditions fixées par la présente convention.

Article 4 ETAT DES BIENS A L'ENTREE ET A LA SORTIE

Lors de la prise de possession des biens, les Parties prennent l'engagement d'établir un état des lieux d'entrée des biens ci-avant désignés.

Lors de la restitution des biens, ces derniers devront être en état de fonctionnement et permettre la poursuite, sans réalisation de travaux excédant ceux résultant d'un état de vétusté normal, de l'activité de vente au détail.

En particulier, sauf accord entre les Parties, l'Occupant devra procéder à la dépose de l'ensemble des équipements qu'il aurait installé au titre de son activité.

Un second des lieux sera établi lors de la restitution des lieux.

Aucune réclamation, sauf en cas de manœuvre dolosive et/ou trompeuses, ne pourra être formulées à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'état des lieux d'entrée ou de sortie.

Chaque état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties et donnera lieu à une convocation, par LRAR, réalisée par la Partie la plus diligente. Ladite convocation devra préciser la date et l'heure de l'état des lieux, lesquelles ne pourront être inférieures à un délai de 10 jours à compter de la date du courrier de convocation.

En cas d'impossibilité de réaliser un état des lieux contradictoire et amiable, chacune des Parties dispose de la faculté de réaliser l'état des lieux par un commissaire de justice (ex-huissier de justice) aux frais partagés à part égale entre l'Occupant et le Bailleur.

Article 5 ENTRETIEN DES BIENS PENDANT L'OCCUPATION

Article 5.1. ENTRETIEN A LA CHARGE DE L'OCCUPANT

Pendant toute la durée de la Convention, l'Occupant devra maintenir en état de fonctionnement et de propreté les biens mis à sa disposition.

Il devra, notamment, réaliser les travaux d'entretien ou de maintenance des installations mises à sa disposition afin de contribuer, de manière générale, à leur conservation et à leur valorisation, y compris les grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil.

Sous réserve de l'autorisation préalable du Bailleur, l'Occupant pourra réaliser, pendant la durée de la convention, des travaux d'amélioration des biens à sa disposition en se conformant aux règles d'urbanisme applicables. Pour autant, ces améliorations ne donneront lieu à aucune révision des

conditions financières de la Convention ni indemnité à l'issue de la Convention, que soit au terme normal ou de manière anticipée. Ces améliorations deviendront la propriété du Bailleur.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord écrit du Bailleur, celui-ci pourra exiger à tout moment que les biens mis à disposition soient remis, aux frais de l'Occupant, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues au titre de la Convention.

Article 5.2. ENTRETIEN A LA CHARGE DU BAILLEUR

Pendant toute la durée de la Convention, le Bailleur aura à sa seule charge les travaux concernant les parties communes de l'immeuble au sein duquel se situe le local.

Le Bailleur ne sera responsable d'aucun trouble de jouissance ou de perte d'exploitation si l'Occupant ne l'informe pas des désordres qui pourraient éventuellement apparaître sur les biens mis à disposition.

Article 6 AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

L'Occupant est seul responsable de l'élaboration des demandes et de l'obtention d'autorisations administratives, notamment les licences, éventuellement nécessaires à l'activité de vente au détail d'accessoires et d'équipements sportifs ou de loisir auprès des autorités compétentes. A défaut d'obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation de l'activité, la convention sera résiliée de plein droit

L'Occupant s'engage à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée de la Convention, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes autres modifications concernant l'activité de vente au détail d'accessoires et d'équipements sportifs ou de loisir, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété.

Le Bailleur s'engage à apporter son soutien, dans l'hypothèse où il serait nécessaire, à l'Occupant pour l'obtention des autorisations administratives ou au respect de tous règlements et arrêtés et injonctions administratives. Toutefois, cet engagement ne constitue aucunement un engagement de résultat mais uniquement une obligation de moyen.

Article 7 RESPONSABILITE DE L'OCCUPANT

1. Pendant toute la durée de l'exécution de la Convention, l'Occupant est le seul responsable de l'activité de vente au détail d'accessoires et d'équipements sportifs ou de loisir mise en œuvre sur les biens mis à sa disposition par le Bailleur et des dommages pouvant être causés par les travaux réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage.

Outre les obligations stipulées ci-avant, l'Occupant disposera de la liberté l'activité de vente au détail d'accessoires et d'équipements sportifs ou de loisir et sera, en contrepartie, le seul responsable en cas de difficultés liées à cette activité tel que notamment les accidents, vols, dommages causés par ou sur les clients du restaurant ou par ou sur les tiers missionnés par l'Occupant.

En cas de recours direct contre le Bailleur, l'Occupant le garantira contre toute condamnation pouvant être prononcée à son encontre.

2. L'Occupant est responsable de la sécurité, de la salubrité et de l'hygiène des biens mis à sa disposition et édifiés par lui. Il est le seul responsable des dommages de toute nature, sauf force majeure ou faute du Bailleur, qui pourraient être causés aux utilisateurs des biens mis à sa disposition et édifiés par lui, notamment ses préposés, les tiers agissant pour son compte, ses fournisseurs ou encore ses clients.

L'Occupant pourra solliciter si nécessaire, et sous sa responsabilité, les autorités compétentes en matière de sécurité et de salubrité.

Il devra prendre toutes mesures pour exécuter à ses frais, sans recours contre le Bailleur, tous travaux, modifications ou transformations qui pourront être prescrits par les autorités compétentes en matière de sécurité et de salubrité qui ne relèvent pas des obligations du Bailleur.

Le cas échéant, l'Occupant devra se conformer aux normes, notamment législatives et réglementaires, applicables aux établissements recevant du public.

3. L'Occupant assure, à ses frais, la surveillance de l'ensemble des biens faisant l'objet de la Convention pendant les heures d'ouverture.

De ce fait, l'Occupant sera, notamment sans que cela soit exclusif, seul responsable :

- ⇒ Dans tous les cas de vols, disparition de matériels, objets mobiliers, marchandises et plus généralement tout bien appartenant à l'Occupant, à son personnel ou aux tiers pouvant se trouver dans les lieux à l'initiative ou du fait de l'Occupant ;
- ⇒ Dans les cas d'effractions, pertes, avaries constatées dans les lieux occupés ou à l'occasion de leur utilisation.

Article 8 RESPONSABILITE DU BAILLEUR

1. Le Bailleur responsable des conséquences des dommages causés aux biens mis à disposition par les personnes qui sont sous sa responsabilité ou missionnés par lui.

2. En revanche, le Bailleur ne garantit pas l'Occupant, et par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux et, généralement, de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- En cas d'interruption dans le service des installations (eau, gaz, électricité et tous autres services) provenant soit de l'administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas, même de force majeure ;
- En cas d'accident pouvant survenir dans les biens mis à dispositions ;
- Dans le cas où les biens mis à disposition seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales, fluviales ou autres fuites ou crue ;

En conséquence, l'Occupant devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et plus généralement, dans les autres cas fortuits ou de force majeure, sauf recours contre qui de droit, la responsabilité du Bailleur ne pouvant en aucun cas être recherchée.

Article 9 INFORMATION ET CONTROLE DU BAILLEUR

1. L'Occupant est tenu de permettre l'accès au personnels dûment habilités du Bailleur.
2. L'Occupant tient à la disposition du Bailleur tout document relatif à l'exécution de la Convention. Concernant les divers travaux, l'Occupant devra, en outre, préalablement au début des travaux transmettre au Bailleur un dossier comprenant l'ensemble des contrats signés, leurs annexes et toutes autres pièces relatives aux travaux.
3. L'Occupant devra informer le Bailleur de tout évènement ou manifestation, qui sortirait de l'organisation habituelle de l'activité de vente au détail d'accessoires et d'équipements sportifs ou de loisir, qui pourrait être organisé sur les biens mis à disposition. Cette information se fera par écrit, permettant un accusé réception de l'information. Le Bailleur disposera d'un délai d'un mois, à compter de la demande, pour s'opposer à l'évènement considéré, étant précisé que le défaut de réponse vaut refus.

Article 10 ASSURANCES

1. L'Occupant devra souscrire une assurance sur les biens mis à sa disposition et édifiés par lui.
2. L'Occupant est tenu de souscrire une police d'assurance destinées à garantir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité exploitation et professionnelle en cas de préjudices causés à des tiers et/ou au Bailleur du fait des prestations qu'il réalise.
3. L'Occupant devra souscrire toutes les assurances imposées aux maîtres d'ouvrages pour la réalisation des travaux et s'assurer que les entreprises qu'ils missionnent disposent des assurances nécessaires à couvrir tout dommage qu'ils pourraient causer.
4. La souscription des assurances par l'Occupant devra couvrir à la responsabilité de celui-ci à compter de la prise d'effet de la Convention.

Article 11 PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Occupant devra se conformer à toutes les normes, notamment législatives, réglementaires ou européenne, relatives à la confidentialité et à la protection des données à caractère personnel.

Article 12 PROTECTION DE LA MAIN D'ŒUVRE

L'Occupant s'assure le concours, en quantité et en qualité, du personnel nécessaire à la parfaite exécution de la Convention. Il assure la gestion et le contrôle de son personnel.

L'Occupant s'engage, en son nom, ainsi que pour ses éventuels partenaires, à respecter la législation, la réglementation et la ou les convention(s) collective(s) applicables et s'interdit en particulier toute forme de travail dissimulé.

L'Occupant avise ses partenaires de ce que les obligations énoncées au présent article leur sont applicables. Il reste responsable du respect de celles-ci pendant toute la durée de la Convention.

A défaut, l'Occupant s'expose à la résiliation de la Convention pour faute.

PROJET

STIPULATIONS FINANCIERES

Article 13 REDEVANCE/LOYER

1. L'Occupant versera, en contrepartie de la mise à disposition des biens, une redevance fixée annuellement à la somme de [à compléter] euros HT/HC.

En complément, si le chiffre d'affaires annuel réalisé est supérieur à [à compléter par les candidats], l'Occupant versera une redevance complémentaire correspondant à [à compléter par les candidats] 3% du chiffre d'affaires réalisé.

La redevance sera payable trimestriellement et d'avance, le 1^{er} jour de chaque trimestre civil, et pour la première fois à compter du [à compléter] au prorata temporis du trimestre civil en cours.

Le paiement de la redevance, charges, autres accessoires et plus généralement toutes sommes dues par l'Occupant se fera par virement sur le compte bancaire du Bailleur lors de leur échéance.

Le Bailleur remet en annexe n°1 de la Convention un relevé d'identité bancaire pour permettre à l'Occupant de mettre en place les virements.

Toute somme due à titre de redevance, charges ou accessoires et non payée à son échéance sera de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse adressée par LRAR, productive d'un intérêt conventionnel fixé à 5% par mois jusqu'au complet paiement, sans préjudice de l'application des autres sanctions, notamment résiliation pour faute de l'Occupant.

2. La redevance sera indexée chaque année de plein droit et sans aucune formalité ou notification préalable. La révision de la redevance interviendra à chaque date anniversaire de la prise d'effet de la Convention.

La circonstance que la révision n'ait pas été immédiatement appliquée n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une ou l'autre des Parties de réclamer l'application ultérieure de la révision avec effet rétroactif à la date d'indexation visée à l'alinéa précédent.

L'indexation s'effectuera en fonction de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

La première révision de la redevance s'effectuera en prenant pour indice de référence le dernier indice ILC publié par l'INSEE lors de la prise d'effet de la Convention et pour indice de comparaison l'indice ILC du même trimestre de l'année précédente.

Les révisions de la redevance des autres années s'effectueront avec le dernier indice ILC publié par l'INSEE avant la date de révision et avec pour indice de comparaison l'indice ILC du même trimestre de l'année précédente.

La formule de révision est la suivante : Nouveau loyer = loyer en cours x (dernier ILC publié par l'INSEE) / ILC du même trimestre de l'année précédente).

Dans l'hypothèse où, pour quelque cause que soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les Parties conviennent expressément :

- De lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles ;
- Et faute d'accord, de faire désigner par voie judiciaire, à la requête de la Partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des Parties. Ce mandataire commun aura pour mission de choisir ou, au besoin, de reconstituer un indice légalement utilisable dans les conventions en pareille matière. Les honoraires et frais de l'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et l'Occupant.

Article 14 CHARGES

1. Pour l'application du présent article, il est convenu que les parties communes s'entendent de tous les éléments d'équipements qui n'ont pas une utilité exclusivement spécifique au local mis à disposition, tels que les éléments structuraux de l'immeuble, les surfaces et locaux communs, les installations collectives telles que chauffage, climatisation, ventilation, désenfumage, système de contrôle et de surveillance, installations électriques, groupe électrogène, pompes de relevage des eaux, réseaux d'évacuation etc..

2. Par la Convention, l'Occupant s'engage à rembourser au Bailleur, la quote-part de l'ensemble des dépenses et charges afférentes de l'immeuble au sein duquel sont situés les biens mis à disposition dans le cadre de la Convention. Cette participation s'entend de toutes les dépenses relatives aux parties communes, y compris les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation.

3. L'Occupant sera également redevable au Bailleur des charges qui concernent exclusivement les biens mis à sa disposition par la présente convention.

4. Toutes les charges ci-dessus sont considérées soumises à la TVA ou à toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

5. Une provision sur charges, calculée sur les charges TTC de l'exercice précédent ou sur la base d'un budget prévisionnel, est appelée par fractions égales à chaque échéance de la redevance et devra être réglée au même moment que la redevance.

Lorsque le Bailleur aura connaissance des charges définitives de l'exercice, le Bailleur procédera à la reddition des charges et aux régularisations nécessaires, en fournissant le cas échéant s'il lui en est fait la demande, tous les justificatifs à l'Occupant.

En cas d'excédent en faveur de l'Occupant, celui-ci bénéficiera d'un avoir qui s'imputera sur le montant de l'appel de provision qui suit la reddition. Dans l'hypothèse inverse, le Bailleur émettra un titre de recettes immédiatement exigible.

Article 15 IMPOTS ET TAXES

1. A partir de la prise d'effet de la Convention, l'Occupant devra s'acquitter, selon l'identité du redevable légal de l'impôts, taxes ou redevance, soit directement auprès de l'administration concernée soit entre les mains du Bailleur, de :

- Toutes les contributions personnelles ;
- Les taxes professionnelles ;
- Les taxes locatives et autres de toute nature ;
- La taxe foncière pour les biens à sa disposition ;
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- La taxe d'écoulement à l'égout ;
- La taxe de balayage ;
- La taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage ou toutes autres taxes concernant les biens mis à disposition ;

2. Dans l'hypothèse où la base de l'imposition, de la taxe ou de la contribution serait définie à hauteur de l'immeuble dans son intégralité et non pas uniquement à hauteur des biens à disposition de l'Occupant, l'Occupant sera redevable de la seule quote-part de la taxe correspondant aux biens mis à sa disposition.

Cette quote-part est calculée au prorata de la surface mis à disposition par rapport à la surface de l'immeuble.

3. En cas de contestation de toutes impositions ou taxes telles qu'établies par l'administration considérée par l'Occupant, ce dernier versera, à titre provisionnel, le montant réclamé par l'administration au Bailleur. Ce montant sera, le cas échéant, réduit en fonction de l'issue de la contestation.

Article 16 DEPOT DE GARANTIE

L'Occupant verse à la signature de la Convention, ou au plus tard à sa prise d'effet, un dépôt de garantie équivalent à une échéance de la redevance annuelle hors taxes, soit la somme de [à compléter].

L'Occupant s'interdit d'imputer unilatéralement le dernier terme de la redevance sur le dépôt de garantie, à son départ, pour quelque cause que ce soit.

Le dépôt de garantie sera restitué à l'Occupant après remise des clés et paiement de toutes les redevances, charges et accessoires, et de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, et ce après apurement définitif des sommes éventuellement due par l'Occupant.

Le Bailleur a le droit de prélever, à tout moment de l'exécution de la Convention, sans formalité, sur le dépôt de garantie le montant des redevances échues et non réglées ainsi que toute somme exigible.

Dans cette hypothèse, l'Occupant sera tenu reconstituer le dépôt de garantie à première demande du Bailleur à peine de résiliation de la Convention, l'Occupant acceptant expressément la compensation à ce titre.

Article 17 PENALITES

1. Dans l'hypothèse où l'Occupant ne satisferait pas à ses obligations en matière d'entretien des biens mis à sa disposition, le Bailleur lui rappellera, par LRAR, ses obligations en la matière.

L'Occupant dispose d'un délai de 60 (soixante) jours pour, *a minima*, présenter un devis signé au Bailleur. A défaut, le Bailleur pourra réaliser, aux frais et risques de l'Occupant, les travaux requis. En sus, l'Occupant sera redevable d'une pénalité financière égale à 10% du montant des travaux.

2. Le défaut de libération des biens mis à disposition au terme de la Convention, y compris en cas de résiliation, entraîne le paiement par l'Occupant d'une indemnité d'occupation équivalente à la redevance prévue dans la présente convention. Cette indemnité d'occupation sera majorée d'une pénalité égale à 2% de la dernière échéance trimestrielle par jour de retard jusqu'à la libération effective des lieux.

Article 18 PANDEMIE ET FERMETURE ADMINISTRATIVE

1. Dans l'hypothèse où une pandémie conduirait une autorité publique à interdire ou empêcher de manière temporaire l'exploitation des biens mis à disposition, sans que cette mesure soit du fait ou de la faute du Bailleur ou qu'elle entraîne la perte de la chose louée au sens de l'article 1722 du code civil, la redevance demeurera due par l'Occupant.

2. D'une manière générale, toute décision d'une autorité publique, ne résultant ni du fait ou de la faute du Bailleur ou qui n'entraîne pas la perte de la chose louée au sens de l'article 1722 du code civil, qui empêcherait l'exploitation des biens mis à disposition par la Convention sera sans effet sur le paiement de la redevance au Bailleur.

STIPULATIONS DIVERSES

Article 19 DURÉE ET PRISE D'EFFET

1. La Convention est conclue pour une durée de sept années à compter de sa prise d'effet définie ci-après, reconductible par période de trois ans sur décision expresse du Bailleur, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception six mois avant la date anniversaire de la convention.

Néanmoins, conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques, la durée totale de la convention, reconduction comprise, ne pourra excéder la durée nécessaire aux amortissements des investissements réalisés par l'Occupant.

2. La Convention prendra effet à compter de sa transmission au contrôle de légalité dont dépend le Bailleur.

Article 20 MODIFICATION DE LA CONVENTION

Les Parties peuvent, d'un commun accord, apporter en cours d'exécution de la Convention des modifications à la présente convention sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires s'appliquant au Bailleur.

Les modifications apportées à la Convention prennent la forme d'un avenant à la présente convention signé par les représentants légaux des Parties.

Article 21 CESSIION DE LA CONVENTION

1. Pendant la durée de la Convention, le Bailleur pourra céder la présente convention au tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique. Celle-ci se trouvera de plein droit subrogée dans les droits et obligations résultant de la Convention sans que cette cession n'entraîne une novation de la Convention. L'Occupant accepte d'ores et déjà cette cession.

2. Toute cession de la Convention ou toute autre opération assimilée à une cession par l'Occupant ne peut intervenir qu'après accord préalable et exprès du Bailleur. De plus, le Bailleur peut, le cas échéant, assortir cet accord de conditions visant à lui assurer un niveau de garanties au moins équivalent à celui dont il bénéficie avant la cession.

Toute cession partielle ou totale de titres, même lorsqu'elle n'entraîne pas de modification du contrôle de l'Occupant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, fait l'objet d'une information préalable au Bailleur.

Dès lors que l'accord du Bailleur est requis, cette dernière fait connaître sa décision dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception de la demande de l'Occupant. Le silence du Bailleur vaut rejet de cette demande et refus de la cession.

La cession de la Convention en dehors de toute autorisation donnée par le Bailleur entraîne la résiliation pour faute la Convention.

Article 22 RESILIATION

Article 22.1. RESILIATION POUR FAUTE DE L'OCCUPANT

En cas de faute d'une particulière gravité, ou de manquements graves et répétés de l'Occupant à ses obligations contractuelles, le Bailleur peut prononcer la résiliation de la Convention pour faute.

De convention expresse, la résiliation pour faute de l'Occupant peut être prononcée notamment dans les cas suivants :

- en cas de défaut de paiement d'une seule échéance de la redevance dont l'Occupant quinze-jours ouvrés après un commandement de payer ;
- en cas de cession de la Convention sans l'accord préalable du Bailleur ;
- en cas de refus de souscription des assurances ;
- en cas d'impossibilité d'assurer l'exécution de tout ou partie de la Convention imputable à l'Occupant ;
- en cas de manquements mettant gravement en péril la sécurité des personnes et des biens ;
- L'Occupant a refusé de représenter ou de restituer des bâtiments, terrains, matériels, produits de construction, équipements et approvisionnements qui lui ont été confiés, ou il a dégradé ou utilisé de manière abusive ces bâtiments, terrains, matériels, objets et approvisionnements ;
- L'Occupant s'est livré, à l'occasion de l'exécution de la Convention, à des actes frauduleux ;
- L'Occupant ne respecte pas les obligations relatives à la confidentialité, à la protection des données à caractère personnel ;
- Postérieurement à la signature de la Convention, l'Occupant a fait l'objet d'une interdiction d'exercer toute profession industrielle ou commerciale ;

Sauf lorsqu'il s'agit du défaut de paiement d'une échéance de la redevance, le Bailleur adresse, par remise contre récépissé ou par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, une mise en demeure à l'Occupant de remédier au(x) manquement(s) dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception de la mise en demeure.

Si, à l'expiration de ce délai d'un (1) mois, l'Occupant ne s'est pas conformé à ses obligations, le Bailleur peut prononcer la résiliation de la Convention. En ce cas, la résiliation prend effet à la date fixée dans la décision de résiliation ou, à défaut, à la date de notification de cette décision.

En cas de résiliation pour faute, l'Occupant sera redevable au Bailleur d'une indemnité de résiliation équivalente à l'intégralité des préjudices subis par le Bailleur, notamment les pertes de redevance, qui présentent un lien direct et certain avec la résiliation ou ses motifs. Il sera également redevable d'une indemnité d'occupation, équivalente à la redevance, en cas de maintien dans les lieux postérieurement à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 22.2. RESILIATION POUR FAUTE DU BAILLEUR

En cas de faute d'une particulière gravité, ou de manquements graves et répétés du Bailleur à ses obligations contractuelles, l'Occupant peut prononcer la résiliation de la Convention pour faute, sauf si un motif d'intérêt général s'y oppose.

Lorsque l'Occupant considère que les motifs justifiant une résiliation pour faute du Bailleur sont réunis, il adresse, par remise contre récépissé ou par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, une mise en demeure au Bailleur de remédier au(x) manquement(s) dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception de la mise en demeure.

Si, à l'expiration de ce délai d'un (1) mois, le Bailleur ne s'est pas conformé à ses obligations, l'Occupant peut prononcer la résiliation de la Convention. En ce cas, la résiliation prend effet à la date fixée dans la décision de résiliation ou, à défaut, à la date de notification de cette décision.

En cas de résiliation pour faute, le Bailleur sera redevable à l'Occupant d'une indemnité de résiliation équivalente à l'intégralité des préjudices subis par l'Occupant qui présentent un lien direct et certain avec la résiliation ou ses motifs.

Article 22.3. RESILIATION POUR MOTIF D'INTEREET GENERAL

1. La Convention pourra être résiliée, à tout moment et unilatéralement, par la commune de Chorges pour un motif d'intérêt général conformément aux règles générales applicables aux contrats administratifs.

2. Dans une telle hypothèse, l'Occupant pourra bénéficier d'une indemnité compensatrice de son préjudice. Néanmoins, cette indemnité ne pourra excéder 5% du chiffre d'affaires réalisé par l'Occupant sur l'année n-1.

Article 22.4. RESILIATION POUR ABSENCE DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

1. Si l'Occupant ne parvient pas à obtenir les autorisations à l'exercice de son activité au sein du local donné à bail, la Convention sera résiliée à la demande de l'Occupant. En revanche, dans un tel cas, l'Occupant ne pourra bénéficier d'aucune suspension du versement de la redevance ou diminution de celle-ci.

2. Dans une telle hypothèse, l'Occupant ne pourra bénéficier d'aucune indemnité. A l'inverse, il sera tenu de verser la redevance à la commune de Chorges jusqu'à l'entrée dans les lieux d'un nouvel occupant. Les investissements réalisés par l'Occupant pourront, le cas échéant, être reprise par le nouvel occupant. Il appartient à l'Occupant de conclure un tel accord. A défaut, les équipements seront déposés et repris par l'Occupant à ses frais.

Article 23 REGLEMENT DES DIFFERENDS

1. Les Parties s'efforcent de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution de la Convention.

2. Si un différend survient entre le Bailleur et l'Occupant, ce dernier rédige une lettre en réclamation.

Dans cette lettre, l'Occupant expose les motifs de son différend, indique, le cas échéant, les montants de ses réclamations et fournit les justifications nécessaires correspondant à ces montants. Il transmet sa lettre au Bailleur par LRAR.

Cette lettre en réclamation doit être communiquée au Bailleur dans le délai de deux mois, courant à compter du jour où le différend est apparu, sous peine de forclusion.

Le Bailleur notifie à l'Occupant sa décision motivée dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de réception de la lettre en réclamation. L'absence de notification d'une décision dans ce délai équivaut à un rejet de la demande de l'Occupant.

Lorsque le Bailleur n'a pas donné suite ou n'a pas donné une suite favorable à une demande de l'Occupant, si l'Occupant saisit le tribunal compétent, il ne peut porter devant cette juridiction que les chefs et motifs énoncés dans les lettres en réclamation.

3. Par dérogation aux alinéas précédents, les Parties peuvent décider conjointement de désigner un expert indépendant, qui sera chargé d'émettre un avis sur le différend. Cette désignation suspend les délais ci-avant indiqués.

À défaut d'accord entre les Parties sur l'identité de l'expert indépendant, dans un délai de trente (30) jours à compter de l'expiration du délai susvisé, ce dernier est désigné par le Tribunal compétent à la requête de la Partie la plus diligente.

L'expert indépendant peut demander aux Parties la communication, dans les plus brefs délais, de tout document ou pièce utile à l'analyse du différend.

L'expert indépendant émet son avis dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de sa désignation, ce délai pouvant être ramené à quinze (15) jours en cas d'urgence.

La saisine de l'expert indépendant ne saurait, en tout état de cause, avoir pour effet de délier l'Occupant de ses obligations au titre de la Convention.

Article 24 DROIT APPLICABLE ET LANGUE

La Convention est soumise au droit français.

La langue dans laquelle la Convention et les documents prévus par la Convention sont élaborés et celle des communications est la langue française.

Article 25 HONORAIRES

Chacune des Parties conservera à sa charge les frais notamment d'avocat exposés à l'occasion de la conclusion de la Convention.

PROJET

Fait à Chorges, en [à compléter] exemplaires, le [à compléter].

Pour la commune de Chorges, son [à compléter].

Pour la [à compléter], son [à compléter]

M. Christian Durant

M./Mme

PROJET

ANNEXES

Annexe n°1 : RIB de la commune de Chorges.
Annexe n°2 : Plans et inventaire

PROJET