

N° CTR2205XXXX

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
DU DOMAINE PUBLIC DE LA VILLE D'AVIGNON**
(articles L. 2122-1-1 et suiv. du Code général de la propriété des personnes publiques)

Entre

La Ville d'AVIGNON représentée par **Madame Cécile HELLE, Maire** agissant ès-qualités, en vertu de la délibération n° XXXXXXXX en date du XX Avril 202, elle-même représentée par Monsieur Joël PEYRE en sa qualité de Conseiller Municipal en vertu d'un arrêté de délégation de fonctions en date du 19 aout 2020, reçu en Préfecture en date du 26 aout 2020,

ci-après dénommée "La Ville ",

d'une part,

Et

Madame / Monsieur XXXXX, domicilié au XXXXXXXX, ou toute autre personne physique ou morale pouvant s'y substituer,

ci-après dénommée "Le preneur",

d'autre part,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment l'article L 2122-1-1,
Vu l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, article 3

PREAMBULE

La Ville d'Avignon souhaite mettre à disposition un local situé au sein du Musée du Petit Palais - 23 Place du Palais - 84000 AVIGNON, pour une activité de petite restauration.

La convention d'occupation précaire avec l'ancien preneur étant arrivée à échéance, une consultation a été lancée conformément à l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 afin de retenir un nouvel exploitant privé.

Après analyse des offres, la candidature du preneur retenu correspond le mieux aux attentes de la Ville.

Il convient donc d'établir une convention afin d'établir et d'encadrer les modalités d'occupation du local.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

De convention expresse entre les parties, la présente convention est exclue du champ d'application du décret du 30 septembre 1953 concernant les baux commerciaux et aux dispositions duquel les parties ne peuvent se prévaloir.

Article 1er : OBJET, USAGE et DESIGNATION DES LOCAUX

La Ville d'AVIGNON attribue au preneur, à titre précaire, pour exercer **l'activité statutaire de petite restauration et/ou salon de thé**, notifiée au jour de la signature de la convention, les locaux situés au **Musée du Petit Palais - 23 Place du Palais - 84000 AVIGNON**, propriétés de la Commune d'AVIGNON (réf. Cadastre DI306 – voir plan de localisation et des locaux) comprenant :

- une salle au rez-de-chaussée, d'une surface de 35 m²,
- des toilettes dédiées (1 WC).
- un espace destiné au stockage de choses diverses et variées, d'une surface de 6,6 m²,
- une terrasse située dans le jardin intérieur du musée

Code de la Propriété B09004- Code du BIEN J02010

Article 2 – DUREE

Cette mise à disposition de locaux est consentie pour une durée de **3 ans**, renouvelable 1 fois, et prendra effet à la date d'état des lieux d'entrée et de remise des clefs.

Article 3 – JOURS ET HORAIRES D'OUVERTURE

Le permis d'exploitation est accordé uniquement pour :

- **la période touristique 2022** : à compter du 1 mai 2022, et jusqu'au 31 octobre 2022
- **la période touristique 2023**, à savoir du 1er mai 2023 au 31 octobre 2023
- **la période touristique 2024**, à savoir du 1er mai 2024 jusqu'au 31 octobre 2024

et sur des périodes similaires en cas de renouvellement du permis d'exploitation jusqu'en 2026.

Ce salon de thé ne pourra être ouvert au public **qu'aux jours et heures d'ouverture normales du Musée, à savoir :**

**Du mercredi au lundi
De 10h à 13h et de 14h à 18h en mai et octobre
De 10h à 13h et de 14h à 19h de juin à septembre**

L'accès au salon de thé reste possible pendant l'heure de fermeture médiane du musée.

A l'occasion d'évènements exceptionnels organisés par le Conservateur du Musée du Petit Palais, ou en cas de force majeure dûment justifiée, des aménagements d'horaires pourraient être consentis en accord avec le Conservateur du Musée.

Article 4 – SOUS-LOCATION, CESSIION, MISE A DISPOSITION

Toute sous-location même temporaire, cession ou mise à disposition au profit d'une tierce personne est interdite.

Article 5 - CONDITIONS FINANCIERES

a) Redevance

⇒ *Une part fixe :*

La mise à disposition est consentie et acceptée moyennant le paiement d'une **redevance mensuelle s'élevant à 779 € HT.**

La redevance débutera au 1^{er} mai de chaque année.

⇒ *Une part variable :*

d'une partie variable de 5 % du chiffre d'affaire H.T. à partir de 20 000 € HT (vingt mille euros) et calculée sur le montant au-delà des 20 000 € (vingt mille euros).

A ce titre, le preneur devra présenter à la Ville, à la fin de chaque année civile, son bilan financier afin de calculer la partie variable de la redevance.

La part variable ne sera pas appliquée en cas de résultat négatif.

Pour 2022, la partie variable ne sera calculée que début 2023.

Le montant de la redevance, partie fixe, sera révisé au 1er janvier 2023 ainsi que chaque année à la même date (1er janvier).

La révision de cette redevance annuelle s'effectuera en fonction de l'indice des loyers commerciaux (I.L.C.) publié par l'INSEE. L'indice initial de référence sera celui du 3eme trimestre 2021 (indice connu au moment de la rédaction du contrat).

En cas d'inondation, la redevance sera calculée au prorata des jours ouvrés.

Ce montant fera l'objet d'un titre mensuel, et sera payable d'avance, à Monsieur le Trésorier Principal Municipal, Cité administrative, avenue du 7ème Génie, BP 313, bât. 5 - Entrée « U », 84000 AVIGNON.

b) Charges

- Le preneur versera un **dépôt de garantie d'un montant de 500 (cinq cents euros)**. Il fera l'objet d'un titre de recette et sera payable dans les trois mois suivant la notification de la présente convention

Ce dépôt de garantie ne portera pas intérêt au profit du preneur et n'est pas révisable durant l'exécution du contrat ou de son renouvellement. Il sera restitué dans les deux mois, à compter de la restitution des clefs lors de l'état des lieux de sortie prévu à l'article 11, déduction faite, le cas échéant, des sommes restantes dues à la Ville.

- La Ville prendra à sa charge les fluides (eau, électricité).
- Le preneur fera également son affaire personnelle des frais d'installation, des contrats et frais inhérents aux abonnements de téléphone et internet.

Article 6 - ASSURANCES

Le preneur contractera une police d'assurance responsabilité civile couvrant son activité ainsi que les dommages pouvant être causés aux biens mobiliers et immobiliers mis à disposition. Cette attestation d'assurance devra être obligatoirement fournie, au bureau administratif du patrimoine, lors de la signature de la convention.

Le preneur s'engage à justifier chaque année, au mois de janvier, auprès du bureau administratif du patrimoine, et à toute réquisition, les polices d'assurance et les justifications du paiement des primes.

Le preneur assurera également le mobilier, le matériel ou les marchandises lui appartenant et ne pourra exercer aucun recours contre la Ville et ses assureurs en cas de vol ou trouble de jouissance, et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Article 7 - CONDITIONS GENERALES

a) La domanialité publique du bien

S'agissant d'une occupation du domaine public ne pouvant ouvrir droit à la propriété commerciale pour le preneur, si celui-ci se constitue en société commerciale, le siège ne pourra pas être établi dans les locaux mis à disposition par la Ville. Par ailleurs, 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 de maintien dans les lieux au preneur et/ou quelque autre droit.

b) Le cadre juridique

Le preneur est autorisé à utiliser les locaux uniquement dans le cadre de ses activités définies dans l'article 1^{er}, en excluant toute activité culturelle ou politique. Il s'engage à faire son affaire personnelle de l'application de tous les règlements administratifs et de police existants ou à intervenir qui pourraient être nécessaires à l'exercice de son activité.

c) Les règles de fonctionnement

Le preneur entretiendra en bon état de propreté les locaux ainsi que la terrasse du patio mis à disposition.

L'entretien du jardin est à la charge de la Ville d'Avignon.

Le preneur s'engage à ne pas troubler la tranquillité du voisinage et à faire respecter, par tous ceux qui seront amenés à fréquenter les lieux, une stricte observation des règlements en vigueur de manière à ne susciter de la part des autres occupants de l'immeuble ou des voisins aucune plainte pour quelque motif que ce soit. Sont interdits les bruits gênants par leur intensité et particulièrement ceux susceptibles de provenir d'instruments bruyants ou de dispositifs de diffusion sonore par haut-parleurs. La Ville pourra alors décider d'interdire l'activité à l'origine de la nuisance. Il est aussi précisé que le preneur s'engage à faire son affaire personnelle des autorisations à obtenir auprès de la Société des Auteurs, Compositeurs et Editeurs de Musique (SACEM).

Le preneur s'engage à n'apposer sur la façade de l'immeuble ni panneau, ni banderole, ni affiche. Il sera en revanche autorisé à poser un porte-menu sur pied, à l'entrée du Musée, afin d'attirer les potentiels clients, mais sans emprise au sol.

Le preneur laissera pénétrer dans les lieux, chaque fois que cela sera nécessaire, les représentants de la Ville d'AVIGNON ou du Musée du Petit Palais.

Le preneur devra se conformer au règlement intérieur du Musée du Petit Palais et aux directives de la Conservatrice du Musée du Petit Palais.

Article 8 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

8-1 / Exploitation

Les plats proposés pourront être confectionnés grâce à l'utilisation d'une crêpière, faire l'objet d'un réchauffage (four vapeur, grill électrique, micro-ondes) sur site.

Il est dès à présent précisé que la friture de produits au sein du local est strictement interdite. De plus, le local n'étant pas alimenté en gaz, il est strictement proscrit toute préparation culinaire nécessitant ce moyen.

Le preneur devra s'assurer qu'il a toutes les garanties en la matière pour tenir ce salon de thé, dans le respect de tous les règlements applicables pour ce type d'exploitation.

Il devra respecter toutes les règles d'hygiène alimentaire et appliquer tous les règlements relatifs à l'hygiène des denrées pour l'activité de petite restauration.

Les livraisons devront être réalisées le matin uniquement de 8h00 à 11h00 en présence du preneur.

Le preneur devra utiliser les containers du musée pour ses déchets. Il s'engage à faire le maximum pour assurer le tri sélectif. De même, tout dépôt de déchets en dehors de ces conteneurs à ordures ménagères est strictement interdit.

Tout déchet ne pouvant pas être placé dans le conteneur sera transporté par le preneur dans une déchèterie pouvant les accueillir, sans qu'il puisse les stocker même temporairement sur l'ensemble du site.

L'évacuation des huiles dans les canalisations est **formellement** interdite. Tout constat d'évacuation des huiles ou tout autre produit de même nature pourra conduire à une remise en état des dites canalisations, au frais du preneur.

Le preneur souffrira des éventuelles fermetures exceptionnelles de son établissement, et de celles du Musée, imposées par les autorités dans le cadre de la crise sanitaire.

8-2 / Licence d'exploitation

Le preneur est autorisé à formuler une demande de licence de petite restauration correspondante à son activité (dans la limite de la licence III), sous réserve qu'il réalise les démarches administratives nécessaires à la détention du permis d'exploitation.

Les alcools relevant de la licence III ne pourront être consommés uniquement dans l'enceinte de l'établissement ou des terrasses attenantes incluses dans la mise à disposition.

8-3 / Personnel

Le personnel employé doit être en situation régulière au regard de la loi et notamment du Code du Travail.

Article 9 - TRAVAUX

Il est interdit au preneur de modifier les installations électriques, chauffage et plomberie du local.

Le preneur s'engage à ce qu'il ne soit fait aucune dégradation ou détérioration quelconque, que ce local soit tenu en bon état d'entretien, de réparations locatives et de propreté.

De plus, la Ville ne garantit pas le preneur contre les vices non apparents de l'immeuble, constitutifs le cas échéant de dommages matériels et corporels.

Le preneur répondra des dégradations survenues dans le local et aura l'obligation d'informer immédiatement la Ville de tout sinistre et dégradation s'y produisant.

Le preneur s'engage à ne procéder à aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, ni aucun changement de distribution, sans le consentement écrit de la Ville d'Avignon propriétaire.

En tout état de cause, le preneur sera tenu de la remise en état des lieux à ses frais.

Article 10 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

La Ville met à disposition dans ce local :

- 1 banque-comptoir
- 1 évier inox avec meuble sous-évier 2 portes,
- 1 mitigeur bec orientable et une commande au pied,
- 1 chauffe-eau électrique de 50 litres.

Article 11 - ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra le local en l'état, lors de la visite d'état des lieux d'entrée.

Un état des lieux « sortie » sera dressé lors de la restitution des clés.

Le preneur devra remettre les lieux dans leur état primitif.

Dans l'hypothèse où l'état des lieux sortie mentionnerait encore l'existence de réparations, remise en état ou charges d'entretien incombant au preneur, comme dans celle où le preneur ne se présenterait pas au jour de l'établissement de l'état des lieux sortie ou refuserait de signer cet état des lieux, la Ville fera chiffrer le montant desdites réparations et un titre de recette équivalent à ce montant sera émis à l'encontre du preneur.

Article 12 – VIE DE LA CONVENTION

Pour toute question en lien avec la convention ou avec les locaux mis à disposition, le preneur est invité à écrire à l'adresse suivante : contact.immo@mairie-avignon.com

Article 13 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES - REGLEMENTATION GENERALE

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, le preneur est informé par la Ville que l'immeuble est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) et un plan de prévention de risques technologiques (PPRT), prescrit par arrêté du 21 janvier 2002.

Un état des risques, fondé sur des informations mises à disposition par Monsieur le Préfet du Département, ainsi qu'une copie du plan et des annexes cartographiques sont annexés à la présente convention (cf. annexe 2).

Le preneur est également informé du fait que, à ce jour, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances (indemnités prévues en cas de catastrophes naturelles).

Article 14 - RESILIATION

Dans l'éventualité où le preneur ne respecterait pas les obligations mises à sa charge, la Ville pourrait procéder à la résiliation de la convention, par lettre recommandée avec accusé de réception, **un mois** après une mise en demeure non suivie d'effet.

En cas de faillite ou de liquidation judiciaire du preneur, la convention serait immédiatement résiliée et la Ville reprendrait possession des lieux.

Dans le cas où la Ville souhaiterait récupérer l'immeuble pour ses besoins personnels, pour une opération d'urbanisme, pour le démolir ou le vendre, la présente convention serait résiliée, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec préavis d'un mois.

De même, si le bâtiment devenait inexploitable pour des raisons de sécurité, conformité ou autres, la Ville se réserve le droit de résilier la présente convention sans délai, ni indemnité.

En aucun cas la Ville ne se verra dans l'obligation de reloger le preneur. Cependant, la Ville fera au mieux de ses possibilités pour trouver une solution de remplacement afin de permettre au preneur de transférer et continuer à exercer ses activités dans les meilleures conditions.

Dans tous les cas de résiliation, le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque.

Article 15 - MODIFICATION ET EXTENSION DE LA CONVENTION

Toute modification de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

Article 16 - LITIGES, RECOURS ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

La Ville d'AVIGNON ne pourra en aucun cas être mis en cause dans les litiges qui résulteraient de l'exploitation des locaux mis à disposition.

En cas de litige dans le cadre de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher en priorité une solution amiable.

Cependant, pour tout différend relatif à l'interprétation et à l'exécution du présent contrat, le Tribunal Administratif compétent sera celui du domicile de la personne publique.

Le Tribunal Administratif peut également être saisi par l'application informatique « *Télérecours citoyens* » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Article 17 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à l'Hôtel de Ville d'AVIGNON.

Fait à Avignon en deux exemplaires, le

Le Preneur,

La Ville d'Avignon,
Pour le Maire, et par délégation,
Monsieur le Conseiller Municipal,

XXXXXXX

Joël PEYRE

- PJ :**
- Annexe 1 : Plans de situation
 - Annexe 2 : Etat des risques naturels et technologiques

PROJET