
CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DOMAINE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA BAIE DU COTENTIN

N° de Titre : COT 20-40000-003

Objet : Occupation d'un local à usage commercial sur le port de plaisance

ENTRE LES SOUSSIGNES

,

Ci-après dénommé « *le Bénéficiaire* » ou « *l'occupant* »

ET

La Communauté de Communes de la Baie du Cotentin (CCBDC) dont le siège est situé au
2 le Haut Dick - BP 339 - Carentan - 50500 Carentan les Marais, représentée par son Président,
Jean-Claude COLOMBEL,

Ci-après dénommée « *la CCBDC* » ou « *le Propriétaire* »

VU le code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L2122-1 et
suivants ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1
OBJET DE LA CONVENTION

La Communauté de Communes de la Baie du Cotentin met à la disposition de l'occupant un local à
usage commercial désigné ci-après.

Du fait de l'absence de toute sujétion de service public imposée à l'Occupant, la mise à disposition

par le Propriétaire des dépendances domaniales peut faire l'objet d'une simple convention de mise à disposition au profit de l'Occupant.

La présente convention a pour objet de définir, conformément aux articles L. 2122-1 à L. 2122-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, les conditions dans lesquelles l'Occupant est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine public non constitutives de droits réels, à occuper à titre précaire et révocable, les biens et équipements définis à l'article 2.

ARTICLE 2 **DESIGNATION**

Les biens mis à disposition de l'Occupant correspondent à la dépendance du domaine public située 1 rue des remblais 50500 Carentan les Marais, représentant une superficie totale de 125.22 m² pour le bâtiment, conformément au plan annexé à la présente convention (annexe n°1).

Ce local est désigné comme un bar et restauration rapide de type brasserie sis 1 rue des remblais, 50500 Carentan les Marais.

Le local est mis à la disposition de l'occupant avec les équipements suivants :

- CUISINE
 - o 1 bac à plonge
 - o 1 bac à légumes et sa paillasse
 - o 1 lave-vaisselle
 - o 1 lave main
 - o 1 armoire réfrigérée positive de marque SAGI
 - o 1 armoire réfrigérée négative de marque SAGI
 - o 1 piano 4 plaques électriques et four électrique
 - o 1 meuble inox 2 portes coulissantes
 - o 1 friteuse (1 bac et 2 paniers)
 - o 1 hotte aspirante 3 grilles
- LA SALLE
 - o 1 bar et plan de travail
 - o 1 ciel de bar avec tablette
 - o Etagère en bois
 - o Plancher jusqu'au poteau central
- LES TOILETTES
 - o 1 lavabo
 - o 1 urinoir
 - o 1 toilette

La CCBDC, propriétaire de la licence 4 du débit de boissons, met celle-ci à disposition de l'occupant pour la durée de la présente convention domaniale.

ARTICLE 3 **AFFECTATION DES LOCAUX**

Le local, objet de la présente convention, est affecté à l'exploitation d'une activité de bar et restauration rapide de type brasserie. Tout changement d'affectation ou toute utilisation différente même provisoire, pourra entraîner la résiliation de la convention à l'initiative du Propriétaire.

Il sera rappelé qu'en application des dispositions des articles L.2124-32-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, un fonds de commerce peut être exploité sur le

domaine public sous réserve de l'existence d'une clientèle propre. En cas de cession par l'Occupant de son fonds de commerce, celui-ci en informera immédiatement le Propriétaire. L'acquéreur du fonds de commerce devra solliciter du Propriétaire une nouvelle autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

ARTICLE 4 **CADRE JURIDIQUE**

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, notamment les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce régissant le statut des baux commerciaux, ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux.

La présente convention ne crée aucun droit réel au sens des dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques relatives à la constitution de droits réels sur le domaine public, ni au sens de l'article L.1311-5 du Code général des collectivités territoriales. Elle n'implique de la part de l'Occupant, la soumission à aucune obligation et à aucune contrainte particulière de service public.

ARTICLE 5 **INCESSIBILITE DES DROITS**

La présente convention d'occupation est intuitu personae. Le Bénéficiaire s'engage à utiliser lui-même le local mis à sa disposition. 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.

En cas de cession non autorisée, le bénéficiaire de la convention restera responsable des conséquences de l'occupation.

Le local ne peut faire l'objet d'une sous-location de la part du Bénéficiaire. Si les locaux loués viennent à être détruit en totalité ou en partie par cas fortuit, la présente convention pourra être résiliée de plein droit par le Propriétaire et sans indemnité pour l'Occupant.

ARTICLE 6 **REDEVANCE ET REVISION**

6.1 – REDEVANCE

La mise à disposition du local désigné à l'article 2 est consentie moyennant une redevance mensuelle calculée comme suit, au titre de l'année 2021 :

N° Emplacement	Tiers	Surface	Total HT	Total TVA	Total TTC
Parcelle AB485 n°3 Rue des Remblais		m ²			
Total Redevance nette de taxe					

Soit un montant total dû de € net de taxe au titre de l'année 2021.

Le bénéficiaire s'engage à régler directement à réception du titre exécutoire émis par le propriétaire. Il sera fait application du taux de TVA en vigueur.

En cas de retard dans le paiement, la redevance échue portera intérêt de plein droit au taux légal, à

compter d'un délai d'un mois suivi de non réponse suite à mise en demeure par la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin au bénéficiaire. Dans le calcul des intérêts, les fractions de mois seront négligées.

6.2 – REVISION

Les parties conviennent d'indexer la redevance sur l'indice national du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir une fois par an les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire des présentes.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial de la redevance d'occupation ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice des loyers commerciaux (ILC) du premier trimestre de l'année 2020, qui s'est élevé à 116.23 . Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

6.3 – IMPOTS – CHARGES

L'Occupant devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le Propriétaire pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

L'Occupant acquittera toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le Propriétaire ne soit jamais inquiété à ce sujet (eau, électricité, gaz, chauffage, téléphonie, frais relatifs à l'assainissement et à l'élimination des déchets ménagers...).

6.4 – DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des redevances ci-dessus stipulées, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions de la présente convention, l'Occupant a versé au Propriétaire qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de 915 € TTC, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le Propriétaire pendant toute la durée de la convention jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les redevances, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que l'Occupant pourrait devoir au Propriétaire à l'expiration de la convention et à sa sortie des locaux. Elle ne sera pas productive d'intérêts sauf application de la loi.

Dans le cas de résiliation de la convention pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable à l'Occupant, ce dépôt de garantie restera acquis au Propriétaire de plein droit à titre de dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 7 **REMISE DU LOCAL**

Le Bénéficiaire prendra le local dans l'état où il se trouve. Il déclare, en outre, bien le connaître pour l'avoir visité préalablement à la signature des présentes. Un procès-verbal / état des lieux sera établi contradictoirement.

En conséquence, l'Occupant renonce à tout recours contre le Propriétaire quant à l'état des biens, indemnité pour quelque motif que ce soit, notamment en cas d'erreur, défaut ou non-conformité des lieux avec une réglementation quelconque.

ARTICLE 8

OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Le Propriétaire met à disposition du Bénéficiaire le local.

Le Propriétaire assume les charges qui valorisent l'immeuble ou le bien. Il a la charge du remplacement des éléments prévus dans le cadre des dispositions des articles 1714 et suivants du code civil.

ARTICLE 9

OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le bénéficiaire ne pourra prétendre à aucune réduction, indemnité ou autre droit quelconque dans le cas de réparations, travaux d'intérêt public ou autres réalisés par le Propriétaire qu'elle qu'en soit la durée.

9.1 – GARNISSEMENT

L'occupant garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante.

9.2 – TRANSFORMATIONS

L'occupant aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessités par l'exercice de son activité. Ces transformations seront faites, si besoin, qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires et vacations seront à la charge de l'Occupant.

9.3 – MISES AUX NORMES

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, l'occupant aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité. Ces mises aux normes seront faites, si besoin, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge de l'occupant.

L'occupant devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives. En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code du commerce, ne peuvent être imputées à l'occupant les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

9.4 – MODIFICATIONS

L'occupant s'engage à veiller à la bonne conservation des locaux et matériels mis à sa disposition et à n'effectuer aucune modification sans l'autorisation exprès et par écrit de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin. Il ne pourra effectuer aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. Il remplacera à ses frais le matériel endommagé.

9.5 – AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par l'Occupant, même avec l'autorisation du Propriétaire deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le

motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété de l'Occupant et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en état.

9.6- TRAVAUX

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, l'Occupant souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours de la convention, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Toutefois, l'Occupant pourra bénéficier d'une exemption de la redevance pour la durée des travaux si ces travaux font obstacle à l'activité de l'Occupant et si la durée de ces travaux excède quinze jours, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

L'Occupant ne pourra prétendre à aucune réduction de la redevance en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués.

9.7 – JOUISSANCE DES LIEUX

L'Occupant devra jouir des lieux en bon père de famille, et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des locaux ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêté de police, règlements sanitaires, et veiller à tous les règles de l'hygiène et de la salubrité.

L'Occupant ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée des locaux. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

9.8 – EXPLOITATION

L'Occupant devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée à l'Occupant d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du Propriétaire aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet.

9.9 – DIVERS

Le Bénéficiaire s'oblige à suivre toutes les décisions qui seront prises par le Propriétaire en application des dispositions en vigueur ou suite à la modification de sa COT.

Le Bénéficiaire s'engage à porter immédiatement à la connaissance du Propriétaire tout fait quel qu'il soit notamment toute usurpation ou tout dommage susceptible de préjudicier au domaine public.

ARTICLE 10 **ETAT DES LIEUX, ENTRETIEN**

Le bénéficiaire prend le domaine public occupé, décrits à l'article 2, dans son état au jour de son entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles expressément envisagées aux présentes.

Pendant toute la durée de l'exécution de la présente convention, le bénéficiaire ne pourra exiger aucune remise en état, ni exercer aucun recours contre la CCBDC ni réclamer une indemnité ni réduction de redevance pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 11 **RESPONSABILITE ET ASSURANCES**

9.1 – Responsabilité

Le bénéficiaire reste responsable de tout dommage causé par son fait ou de celui qui est causé par le fait des personnes dont il doit répondre ou des choses qu'il a sous sa garde, que le dommage soit subi par la CCBDC ou par des tiers.

Le Propriétaire ne garantit pas l'Occupant et, par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage, ou autres cas délictueux ou en cas de troubles apportées par des tiers par voie de fait.

Tous dommages ou dégradations causés aux ouvrages du domaine public ou à ses dépendances doivent être réparés par le bénéficiaire, sous peine de poursuites.

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés et le bénéficiaire reste responsable de tous les dégâts provenant du fait de ses installations, conformément aux dispositions du Code Civil.

9.2 – Assurances

Le Bénéficiaire souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée des présentes auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera du tout à toute réquisition du Propriétaire.

Spécialement, l'Occupant devra adresser au Propriétaire, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

L'Occupant assurera pendant la durée de la présente convention contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, l'Occupant s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances. L'Occupant s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

La CCBDC décline toute responsabilité pour les dommages et vols de toute nature que le bénéficiaire pourrait éprouver.

ARTICLE 12 **DUREE ET PRECARITE DE L'OCCUPATION**

L'occupation est accordée du 01/01/2021 au 31/12/2023.

La convention d'occupation est précaire et révocable (articles L 2122-1 à L 2122-3 du code général de la propriété des personnes publiques), et sans indemnité à la première réquisition de la CCBDC.

Elle pourra notamment être révoquée directement par le président de la CCBDC, ou toutes personnes bénéficiant d'une délégation de ce dernier, en cas d'inexécution des conditions financières ou des autres conditions, sans préjudice.

Le Propriétaire peut également résilier la présente convention pour motif d'intérêt général. La décision de résiliation pour motif d'intérêt général sera notifiée à l'Occupant par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant, sauf urgence, un préavis de trois mois.

Cette résiliation ne donne droit au paiement d'aucune indemnité.

Quant au bénéficiaire, il pourra renoncer au bénéfice de la convention d'occupation temporaire sur sa demande avec un préavis de 3 mois. Les versements effectués pour la période occupée resteront acquis au Service de Gestion Comptable de Saint Lô et il sera procédé au remboursement du reliquat perçu par la CCBDC pour la période inoccupée déduction faite du mois de préavis.

ARTICLE 13 **REVOCAION DE LA CONVENTION**

En cas de révocation comme en cas de cessation de l'occupation, le bénéficiaire, s'il en est requis, devra remettre les lieux en leur état primitif.

ARTICLE 14 **SANCTIONS**

La présente garantie d'usage pourra être résiliée par le Propriétaire par simple lettre recommandée avec avis de réception en cas d'inexécution, par le Bénéficiaire, de l'une de ses obligations résultant de la présente garantie. Ceci un mois calendaire après la première présentation d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

A compter de la résiliation de la garantie d'usage, le Bénéficiaire sera tenu de libérer le local. A défaut, il sera redevable envers le Propriétaire, par jour de retard, d'une pénalité calculée conformément aux dispositions en vigueur.

ARTICLE 15 **DELAIS ET VOIES DE RECOURS**

Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le Tribunal Administratif de Caen d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision.

ARTICLE 16 **CONTROLE, VISITE**

Le Propriétaire pourra mandater tout fonctionnaire intercommunal compétent à cet effet pour contrôler le respect par l'occupant des obligations précitées.

En cours d'occupation : L'Occupant devra laisser le Propriétaire et/ou son architecte visiter les lieux

loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état.

En fin d'occupation : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois de la convention par toute personne munie de l'autorisation du Propriétaire.

Pour l'exécution des travaux : Il devra toujours laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

ARTICLE 17 **TOLERANCES**

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

L'Occupant est autorisé par le Propriétaire à installer à l'extérieur des locaux (côté port) une terrasse, des tables et des chaises. Cependant, cette autorisation doit notamment permettre une utilisation fréquente et sans difficulté par les promeneurs et autres de l'allée. Par ailleurs, ces installations devront respecter la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité. A défaut, l'occupant prendra à sa charge les travaux nécessaires à l'accessibilité de ces espaces.

ARTICLE 18 **LOIS ET REGLEMENTS**

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements.

ARTICLE 19 **RECOLEMENT**

L'occupation faisant l'objet de la présente convention, donnera lieu à un récolement dont mention sera faite sur la minute de la présente convention qui sera conservée dans les archives de la CCBDC.

ARTICLE 20 **DECLARATIONS**

L'Occupant atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- Et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

ARTICLE 21 **IMMATRICULATION**

Compte tenu de l'activité autorisée dans les lieux loués, l'Occupant déclare qu'il est d'ores et déjà immatriculé au Registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 20
PUBLICITE ET NOTIFICATION DE L'ARRETE
D'OCCUPATION TEMPORAIRE

Ampliation de la présente convention est adressée au :

- Bénéficiaire de l'autorisation ;
- Trésorier de la CCBDC.

Fait à Carentan les Marais, en deux exemplaires, le

Le Bénéficiaire

**Le Président de la Communauté de Communes
de la Baie du Cotentin**

Jean Claude COLOMBEL

Communauté de Communes de la Baie du Cotentin - BP 339 - Carentan - 50500 Carentan les Marais