

N° 2023/06

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
DU DOMAINE PUBLIC DE LA VILLE D'AVIGNON**

Entre

La Ville d'AVIGNON représentée par **Madame Cécile HELLE, Maire** agissant ès-qualités, en vertu de la décision n° 2023/06 en date du 6 novembre 2023

D'une part,

La société AUCELMA (SAS), immatriculée sous le numéro SIREN 979 259 533 et représentée par sa Présidente en exercice Madame Marylène QUERE dont le siège social est situé 18 place Pie – Halles Centrales, 84000 AVIGNON,

ci-après dénommé "Le preneur",

D'autre part,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU la délibération du Conseil municipal n°4 du 27 février 2019 approuvant la création d'une régie dotée de la seule autonomie financière pour l'exploitation des Halles Centrales d'Avignon, l'approbation de la tarification des droits de place des emplacements commerciaux et des locaux annexes, et le principe d'une refacturation des charges communes et des consommations de fluides auprès des commerçants et artisans,
Vu l'arrêté municipal portant règlement intérieur des Halles municipales de la Ville d'Avignon,

PREAMBULE

Depuis le 1^{er} mars 2019, la Ville a repris en régie la gestion des halles centrales d'Avignon. A ce titre, elle assure la mise en œuvre des conventions d'occupation avec les commerçants qui exploitent des étals dans lesquels sont majoritairement exercées des activités de bouche.

Il convient donc d'établir les conventions avec chaque occupant.

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 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif aux 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 et révocable, pour exercer de manière **régulière, continue et exclusive** une activité de **Rôtisserie et vente de volailles**, les étals n°48-49-50, ainsi que la chambre tempérée n°3 situés dans les Halles Centrales d'Avignon sis 18 place Pie, tels que définis dans le plan en annexe, appartenant au Domaine Public de la Commune d'AVIGNON (réf. Cadastre DK n°721 d'une superficie de 2 639 m²).

Article 2 - DUREE

Cette mise à disposition est consentie au preneur, pour une durée de 6 ans, à compter du 6 novembre 2023 pour se terminer le 5 novembre 2029.

Article 3 – SOUS-LOCATION, MISE A DISPOSITION

La présente convention est consentie à titre strictement personnel. Toute sous-location même temporaire, cession ou mise à disposition au profit d'une tierce personne est interdite.

Article 4 - CONDITIONS FINANCIERES

a) La redevance

La mise à disposition est consentie et acceptée moyennant le paiement d'une redevance mensuelle d'occupation du domaine public calculée sur la base des tarifs approuvés par le conseil municipal s'élevant à 442.56 € HT, soit un montant de 531.07 € TTC.

Toutefois, la prise d'effet de cette convention ayant lieu le 6 novembre 2023, le montant de la redevance d'occupation du domaine public sera proratisé pour la période du 6 au 30 novembre 2023, soit une durée d'occupation de 25 jours. Par conséquent le montant de la redevance pour cette période est de 368.8 € HT soit un montant TTC de 442.56€.

Le montant de la redevance sera révisé au 1er janvier 2024 et le 1er janvier de chaque année suivante. La révision s'effectuera en fonction de l'indice des loyers commerciaux (ILC). Il est nécessaire d'indiquer que seules les variations à la hausse seront répercutées auprès du preneur. L'indice initial de référence sera celui du 3^{ème} trimestre 2022 établi à 126,13.

Cette redevance forfaitaire fera l'objet d'un titre de recette mensuel et sera payable d'avance, avant le 15 de chaque mois auprès du Trésor Public.

b) Les autres charges financières

Le preneur versera un dépôt de garantie d'un montant de 885.12 €, égal à deux mois de redevance (montant additionné des droits de place des emplacements commerciaux et des locaux annexes le cas échéant).

Le preneur fera son affaire personnelle des contrats et des frais inhérents aux fluides (électricité) pour son étal.

Le preneur fera également son affaire personnelle des contrats et frais inhérents à la téléphonie, et Internet.

Le preneur se réserve le droit de répercuter auprès du preneur le coût des charges relatives aux parties privatives : eau des étals ; électricité des chambres froides le cas échéant (relevés de compteurs individuels) ; électricité des chambres tempérées le cas échéant (compteur commun – refacturation au prorata du nombre de chambres) et aux parties communes du bien correspondant à l'électricité, l'eau, le chauffage ainsi que les frais d'entretien.

Il est ici précisé que le montant total des charges des parties communes sera réparti en fonction du nombre d'occupants dans les halles.

- Le preneur assure l'entretien des chambres froides le cas échéant.
- Le preneur acquittera l'ensemble des impôts et taxes concernant l'utilisation de l'immeuble, établis ou à établir par l'Etat, le Département, la Ville ou toute autre collectivité.

Article 5 - ASSURANCES

Le preneur s'engage à souscrire auprès d'une compagnie solvable de son choix une assurance contre l'incendie et les explosions, les dégâts des eaux, du gel, du vol, le bris de glace ainsi que les risques locatifs et les recours des voisins.

Le preneur prendra en outre une assurance responsabilité civile couvrant son activité et assurera également le mobilier, le matériel ou les marchandises lui appartenant. Il 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.

Le preneur s'engage à fournir, chaque année au mois de janvier, auprès de la Régie des halles, et à toute réquisition, les polices d'assurance et les justifications du paiement des primes.

Article 6 - CONDITIONS GENERALES

a) La domanialité publique du bien

Il s'agit d'une occupation du Domaine public ne pouvant ouvrir droit à la propriété commerciale pour le preneur. Toutefois, si celui-ci se constitue en société commerciale, le siège pourra 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 étals uniquement dans le cadre de ses activités définies dans l'article 1^{er}, en excluant toute activité culturelle ou politique.

Pour toute modification partielle ou totale de l'activité, il est indispensable pour le preneur d'obtenir préalablement l'accord express de la Ville.

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.

Concernant les règles sanitaires, le preneur s'engage à tenir constamment les lieux en parfait état de propreté et d'hygiène au regard des normes de salubrité définies par les textes réglementaires en vigueur et des remarques ou injonctions qui pourraient lui être adressées par les services de contrôle compétents du Conseil Départemental, de l'Etat et de la commune.

c) Les règles de fonctionnement

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 voisins aucune plainte pour quelque motif que ce soit, notamment pour les nuisances olfactives, visuelles et sonores.

Il est d'ailleurs rappelé que 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.

Tout affichage et publicité quelconque, autres que ceux se rapportant à l'activité définie dans la présente convention, sont strictement interdits. Pour ceux autorisés, le preneur devra, avant toute réalisation, recueillir l'autorisation expresse de la Ville et se conformer à toutes réglementations applicables à ses frais, risques et périls exclusifs.

Etant ici précisé que l'enseigne devra se remarquer davantage par la qualité de sa conception et de sa réalisation plutôt que par sa dimension.

Toute modification du statut juridique du preneur devra être portée, par écrit, à la connaissance de la Ville et ce, dans les quinze jours calendaires de la date de survenance d'une modification.

Il souffrira, sans indemnité, de la réalisation par la Ville, ou ses représentants, des réparations urgentes même si les travaux excèdent 40 jours.

Article 7 – CONDITIONS D'EXPLOITATION

7-1 / Exploitation

Le preneur devra posséder, à titre personnel, toutes les autorisations permettant l'exploitation de ces étals.

L'exploitation par le preneur se fera à ses risques et périls, en respectant toutefois les clauses et conditions de la présente convention.

7-2 / Personnel

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

Article 8 - TRAVAUX

Le preneur prendra les étals en l'état et déclare en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus.

La Ville autorise le preneur à réaliser des aménagements fixes sur les étals sous réserve d'obtenir une autorisation préalable expresse de celle-ci.

Au terme de la convention, tous les travaux qui auront été entrepris sur ces étals resteront sans indemnité propriété de la Ville d'AVIGNON, sauf faculté pour celle-ci d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif.

Le preneur s'engage à ce qu'il ne soit fait aucune dégradation ou détérioration quelconque des étals.

La Ville assurera uniquement les réparations sur le clos et le couvert du bâtiment, et plus largement, celles qui relèvent de l'article 605 et suivant du Code Civil.

Article 9 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux « entrant » sera dressé lors de la prise de possession des lieux.

Un état des lieux contradictoire « sortie » sera établi, en fin de convention, lors de la restitution des clefs.

Dans l'hypothèse où l'état des lieux sortie mentionnerait 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 10 – 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 Madame la Préfète du Département, ainsi qu'une copie du plan et des annexes cartographiques sont annexés à la présente convention.

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 11 : RENOUELEMENT DE LA CONVENTION

Au terme de la convention, le preneur devra se rapprocher du service compétent, au moins 3 mois avant, afin de formuler son souhait de renouveler la présente convention.

Article 12 : CESSION

La propriété commerciale n'est pas reconnue aux occupants des halles, celles-ci faisant partie du domaine public. Les étaux sont attribués à titre personnel. Ils ne peuvent être ni cédés ni mis à disposition à un tiers à titre onéreux ou gratuit.

Par exception, les étaux pourront être transmis dans les conditions suivantes :

En cas de cessation d'activité ou de cession de fonds, sous réserve d'exercer l'activité dans les halles depuis une durée minimale de trois années conformément aux dispositions de la délibération n°20 du Conseil municipal du 20 décembre 2017, le titulaire d'une autorisation d'occupation, immatriculé au registre de commerce et des sociétés (RCS), ou au répertoire des métiers ou à la Chambre d'agriculture, peut présenter au Maire un successeur qui doit être

inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés, ou au répertoire des métiers ou à la Chambre d'agriculture, qui le remplace dans ses droits et obligations.

Cette personne s'engage à reprendre la même activité, c'est-à-dire la même catégorie de produits vendus que celle autorisée par la Ville au cédant.

En cas de rachat de l'entreprise du titulaire par un repreneur, sans cession de fonds, celui-ci devra se faire connaître auprès du Maire ou de son représentant et faire acte de candidature conformément à la procédure d'attribution des places vacantes

Article 13 - RESILIATION

Le preneur aura la faculté de résilier à tout moment la présente, par lettre recommandée avec accusé de réception, TROIS MOIS avant son départ.

Toutefois, en cas de dénonciation par anticipation, le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de redevance, indemnité ou autre droit quelconque.

En cas de faillite, de liquidation judiciaire de la société AUCELMA la convention sera résiliée, par une simple notification, sans aucune indemnité ou autre droit quelconque.

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, TROIS MOIS calendaire après une mise en demeure non suivie d'effet. Le preneur ne pourra prétendre à aucune déduction de redevance, indemnité, ou autre droit quelconque.

Cependant, en cas de non-paiement de la redevance pendant une période d'un mois après mise en demeure, la Ville pourra résilier la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

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 revanche, dans l'hypothèse de cette dernière éventualité, une réduction du titre de recette pour la période restant à courir sera consentie par la Ville à l'égard du preneur pour la durée de non-exploitation. Cette réduction portera sur la partie fixe de la redevance.

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, ou pour tout motif d'intérêt général, la présente convention serait résiliée par lettre recommandée avec accusé de réception avec préavis de SIX MOIS.

Dès la date d'effet de résiliation, le preneur sera tenu d'évacuer sans délai les lieux, objet des présentes. A défaut, le preneur sera redevable, par jour de retard, d'une pénalité égale à 20 % du montant de la redevance actualisée à la date de résiliation et sous réserve de tout droit et recours de la Ville.

Enfin, quel que soit le motif de la résiliation, le preneur ne pourra pas prétendre au versement d'une indemnité en raison du manque à gagner ou de tous autres préjudices commerciaux.

Article 14 - MODIFICATION ET EXTENSION DE LA CONVENTION

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Article 15 - LITIGES, RECOURS ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

La Ville d'AVIGNON ne pourra en aucun cas être mise 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 Judiciaire compétent sera celui du domicile de la personne publique pour toutes les actions dont la convention est l'objet, la cause ou l'occasion.

D'ailleurs, le tribunal judiciaire peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Article 16 - 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 2 exemplaires, le 6 novembre 2023

Le preneur,



La Ville d'Avignon,
Pour le Maire,
L'Adjoint délégué



PJ : Plans

Etat des risques naturels et technologiques
Règlement intérieur des Halles

Accusé de réception en préfecture
084-218400075-20231211-ASS-D470-2023-AR
Date de télétransmission : 12/12/2023
Date de réception préfecture : 12/12/2023