



Convention temporaire d'occupation du domaine public de l'ancienne école Jean Rostand

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Ville de Marly,

Représenté par Monsieur Jean-Noël VERFAILLIE, Maire en exercice, ...

Dûment habilité à cet effet par une délibération ... en date du ... ou par décision en date du ...

Ci-après dénommée la Ville,

D'UNE PART

ET

...

Représenté par son gérant, ...

Ci-après dénommée « l'occupant »

D'AUTRE PART

PRÉAMBULE

La présente convention d'occupation temporaire est conclue par application de l'article L2122-1-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Une publicité et sélection préalable ont été mises en place, suite à la consultation, l'occupant a été retenu.

La Ville de Marly (12 000 habitants), située dans l'agglomération de Valenciennes (département du Nord), souhaite autoriser l'occupation de l'ancienne école maternelle Jean Rostand à une structure souhaitant y implanter des professionnels de santé (maison médicale, maison de santé pluri professionnelle, pôle de santé) ou médico-sociaux.

Il s'agit d'un bâtiment situé au 10 rue Jules Vallès, à Marly, d'une surface habitable estimée à 680 m² sur un niveau, comprenant un hall d'entrée, une salle de motricité, 3 salles de classe, une chaufferie, un office, une salle de restauration assise, un bureau de direction, une salle de sieste, une salle de bibliothèque, 2 blocs sanitaires, 2 dépôts et d'une cour de 6115 m² environ. Il est classé en ERP 5^{ème} catégorie.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention d'occupation temporaire du domaine public (ci-après dénommée la convention) a pour objet de fixer l'occupation du domaine public l'ancienne école maternelle Jean Rostand. La convention ne sera pas constitutive de droits réels, et ne fera pas l'objet d'une propriété commerciale.

L'occupant prendra le bien en l'état. Le bien sera libre d'occupation. L'occupant prendra à sa charge les frais de fluides (eau, chauffage, électricité). Il sera autorisé à délivrer des contrats de sous-occupation partielle éventuellement payants sous son entière responsabilité. La répartition des charges se fera par référence aux dispositions des articles 1719,2 et 1720 à 2 du Code civil d'une part, et par référence aux dispositions de l'article 1754 du Code civil d'autre part pour ce qui concerne les charges du propriétaire et du locataire.

L'occupant pourra effectuer tous travaux qu'il juge utile, sur autorisation expresse du propriétaire. Il adressera une demande de travaux quinze jours avant le démarrage des travaux. Il respectera par ailleurs les réglementations relatives aux droits de l'urbanisme et de la construction, le cas échéant.

ARTICLE 2 – DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera conclue pour une durée de 3 ans, et pourra être renouvelée une fois pour la même durée sans nouvelle procédure. Elle commence le inclus, et se terminera le inclus.

En vertu des principes juridiques qui s'appliquent à une convention d'occupation du domaine public, la convention est considérée comme à caractère précaire et révocable.

En conséquence, il pourra être mis fin à la convention par l'une ou l'autre des deux parties à tout moment en respectant un préavis de 6 mois, avisé par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de rupture anticipée, ou à la fin de la durée contractuelle de la convention, en raison des spécificités du domaine public, le preneur ne pourra se prévaloir d'aucunes des dispositions relatives à la législation sur la propriété commerciale, telles que le droit au renouvellement du contrat, le droit au maintien dans les lieux ou le versement d'indemnités d'éviction.

ARTICLE 3 – NATURE DE L'ACTIVITÉ AUTORISÉE

Elles visent à faire du lieu l'implantation de professionnels de santé (maison médicale, maison de santé pluri professionnelle, pôle de santé) ou de profession médico-sociale au profit des Marlysiens, autour de :

- L'accès au soin pour la population consultante

ARTICLE 4 – PORTÉE DE LA CONVENTION

4.1 – Caractère précaire de la convention

En raison du caractère public, la convention assurant sa location ne peut autoriser l'occupant à bénéficier de droits réels de propriété. En conséquence, l'occupant ne pourra prétendre à aucun droit au renouvellement de la convention à la fin de celle-ci. De plus il pourra être décidé la résiliation de la convention, sans indemnité, à la condition de respecter un préavis de 6 mois.

4.2 – Caractère personnel de la convention

L'autorisation d'occupation du domaine public actée par la convention est donnée à titre personnel et exclusif. La disparition de l'occupant ou de sa société ou structure entraînera la cessation de la convention

L'occupant devra également informer la Communauté de toute modification de son statut juridique, ainsi que toute modification des organes de direction ou de la répartition de son capital social, et ce dans les 15 jours calendaires après la date de survenance de ce changement.

ARTICLE 5 – MODALITÉS D'EXPLOITATION

Le non-respect des prescriptions indiquées à cet article pourront entraîner la résiliation de la présente convention, et ce, immédiatement et sans le versement d'aucune indemnités. De manière générale, l'exploitation par l'occupant ne doit pas avoir pour conséquence de troubler l'ordre public.

5.1 – Conditions techniques d'exploitation

L'occupant devra assurer une information publique et un affichage de ses horaires d'ouvertures, ainsi éventuellement, que des tarifs appliqués.

5.2 – Hygiène et propreté

5.2.1 – Conditions alimentaires

L'occupant doit respecter notamment les règles d'hygiène

5.2.2 – Cadre d'exploitation et déchets

L'occupant devra également veiller au bon fonctionnement dans le strict respect des conditions d'hygiène, de l'assainissement, des sanitaires du personnel ainsi que des sanitaires accessibles à tout public, qui seront maintenus en état de propreté par l'occupant. La gestion des déchets est assurée par l'occupant, qui évacue à ses frais les déchets de ses activités.

A cet effet, l'occupant devra s'assurer de disposer de containers réglementaires fermés, poubelles et récipients en nombre suffisant. Pour ce qui est des abords immédiats, il assurera notamment la mise en place et l'entretien d'un nombre suffisant de poubelles.

De plus l'occupant veillera, aux alentours du local exploité, au ramassage des déchets provenant notamment de son activité. L'installation de tout appareil susceptible d'occasionner des fumées, bruits ou odeurs qui pourrait nuire à l'environnement est interdite (ex. : groupe électrogène).

5.3 – Entretien – Réparation – Sécurité

Dans un souci d'hygiène et de sécurité, ainsi que d'esthétique, le matériel, les équipements et les bâtiments devront constamment être maintenus en parfait état de propreté et de fonctionnement. L'occupant sera tenu d'effectuer, sans délai et à ses frais, toute remise en état ou adaptation des matériels, des équipements et bâtiments ; que cela soit rendu nécessaire par l'évolution de la législation et par l'usure due à l'utilisation normale des équipements. Dans le cas contraire, le contrat sera résilié d'office.

L'occupant devra souscrire ses propres abonnements pour tous les fluides : eau, gaz et électricité. L'occupant veillera au bon état des concessions d'eau, de gaz et d'électricité et ne pourra invoquer la responsabilité de la Ville si le service de l'eau, du gaz et de l'électricité venait à être interrompu pour quelque cause que ce soit. Il veillera en outre en période de froid, à la fermeture du compteur d'eau pour éviter la gelée et sera responsable de toute détérioration qui pourrait résulter de sa négligence à cet égard.

L'occupant s'engage à porter immédiatement à la connaissance du propriétaire ou gestionnaire tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public, et/ou aux droits du propriétaire ou gestionnaire et dont il aura eu connaissance. L'occupant ne pourra invoquer la responsabilité du propriétaire ou gestionnaire en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

5.4 – Travaux

L'occupant ne pourra procéder, sans l'accord préalable et écrit de Monsieur le Maire à des travaux, aménagements, installations, étant précisé qu'en cas d'autorisation, ils devront être réalisés après obtention de toutes les autorisations et permis nécessaires, tous plans et devis descriptifs devant également être soumis à l'approbation préalable et écrite de la Ville. Tous travaux éventuels devront être réalisés conformément aux règles de l'art, aux lois et règlements en vigueur.

L'occupant devra souscrire toutes les polices d'assurances nécessaires, vérifier que tous les intervenants possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises, et justifier du tout à première demande écrite de la Ville. Dans le délai de 15 jours à dater de la fin des travaux, il sera établi un état des lieux contradictoire, auquel sera jointe une série de plans d'exécution et notices de sécurité.

Tous travaux, aménagements, installations deviendront la propriété de la Ville, sans aucune indemnité à sa charge. L'occupant sera tenu de fournir dès réception des travaux l'ensemble des plans et notices techniques afférents aux dits travaux et ouvrages.

5.5 – Personnel

L'occupant peut être assisté du personnel nécessaire. Ce personnel sera recruté par l'occupant en respectant notamment les règles du code du travail. Le personnel ainsi recruté doit bénéficier des qualifications professionnelles et assurances requises.

5.6 – Affichage et publicité

Tout affichage et publicité quelconque autre que ceux se rapportant à l'activité définie dans le présent contrat sont strictement interdits. Sauf autorisation expresse ad hoc, toute publicité est interdite sur le mobilier, le matériel et les bâtiments. Pour ceux autorisés, l'occupant 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.

5.7 - Droit de contrôle et de visite par la Ville.

Elle pourra à tout moment exiger la fourniture des pièces législatives, réglementaires ou posées par la présente convention, nécessaire à l'activité de l'occupant, afin d'en vérifier l'exactitude. Par ailleurs les services municipaux pourront également effectuer des visites sur place pour effectuer un contrôle. Ces visites interviendront après information de l'occupant. L'occupant produira annuellement le bilan financier de son activité à la Ville qui pourra ainsi apprécier les redevances de sous-occupation.

ARTICLE 6 – CONDITIONS D'IMPLANTATIONS

6.1 – Informations techniques sur le local

Voir plans en annexe ; il est précisé qu'en plus des étages du bâtiment, une terrasse de 50m² est comprise dans la mise à disposition, à l'arrière du bâtiment.

6.2 – Conditions de mise à disposition

Les biens mis à disposition dans le cadre de l'autorisation d'occupation du domaine public pourront être utilisés dans le cadre de l'activité de l'occupant. Ils devront être restitués à la fin de la durée de la convention. Les biens endommagés devront faire l'objet d'un remplacement à la charge de l'occupant. La réception des biens en fin de convention fera l'objet d'un inventaire et d'un état lieux signés.

ARTICLE 7 – REDEVANCE

La redevance versée par l'occupant se compose de ...

La redevance est d'un montant de ... annuels.

Cette redevance sera versée trimestriellement à titre échu.

ARTICLE 8 – OBLIGATIONS FINANCIÈRES, JURIDIQUES ET ASSURANTIELLE.

De manière générale, l'occupant devra exercer son activité en conformité avec le droit applicable. L'occupant devra assurer à sa charge les frais liés à son activité, et notamment :

- Les frais de personnel
- Tous les impôts et taxes, en lien direct ou induits, par l'exploitation et l'occupation du domaine public visées par la présente convention
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité, d'eau, de télécommunications
- Le renouvellement de l'appareillage courant, ainsi que la maintenance et l'entretien des installations techniques, ainsi que du bâtiment

- Les contraventions qui seraient relevées à l'encontre de l'exploitation de l'occupant par tous magistrats ou fonctionnaires qualifiés pour constater l'absence du respect ou de l'exécution des prescriptions en vigueur.

L'occupant devra également souscrire à une assurance en responsabilité civile en vue de se couvrir des conséquences pécuniaires d'une condamnation en responsabilité à la suite de tous dommages corporels, matériels ou immatériels causés à un tiers se trouvant dans les locaux de l'occupant, ou à la suite de tous dommages, y compris les actes de vandalisme, causés aux biens et bâtiments mis à disposition

Il prendra toute garantie pour respecter la réglementation relative au bruit, aux débits de boisson, à la sécurité et à la salubrité des lieux et de ses abords.

ARTICLE 9 – FIN DE LA CONVENTION ET LIBÉRATION DES LIEUX

Le titulaire de l'autorisation d'occupation du domaine public ne bénéficie d'aucun droit au renouvellement de son autorisation. En conséquence, sauf renouvellement expresse conclu par voie écrite, l'occupant devra évacuer le domaine public dès la fin de la durée de la présente convention. Trois mois au minimum avant la fin prévue de la convention, la Ville et l'occupant prennent contact pour établir les modalités de libération des lieux.

ARTICLE 10 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra être modifiée par un avenant écrit.

Dans les conditions indiquées à l'article 2, les parties concluront un avenant écrit pour acter le renouvellement de la convention.

ARTICLE 11 – RÉSILIATION

La résiliation pourra intervenir à tout moment, en respectant un préavis de 6 mois. La présente résiliation sera avisée par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 12 – RÉGLEMENT DES LITIGES

En cas de désaccord relatif à la validité, l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, la Communauté et l'occupant conviennent de privilégier la voie d'un règlement à l'amiable.

A défaut d'avoir pu aboutir à un tel règlement dans un délai de 2 mois, le Tribunal administratif de Lille pourra être saisi par l'une ou l'autre des parties.

A MARLY, fait en deux exemplaires originaux,

Le ...

Pour la Ville de MARLY, Monsieur Jean-Noel VERFAILLIE, Maire

Pour la structure,