

MODÈLE - CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

PRÉAMBULE :

La Communauté d'agglomération du Cotentin a lancé, en 2024, un appel à manifestation d'intérêt pour l'attribution d'une case commerciale de 47 m² située sur le Domaine Public Portuaire de Diélette.

Un projet ayant été retenu, il convient de matérialiser l'occupation des lieux par la présente convention.

Aussi,

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La **Communauté d'agglomération du Cotentin** dont le siège social est situé 8 rue des Vindits 50130 Cherbourg-en-Cotentin, représentée par M XXXX, en sa qualité de XX^{ème} Vice-Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision n° XXX en date du XXXXX.

Dénommée ci-après « le propriétaire »,
D'une part,

ET

La **société XXX** au capital XXX €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de XXX sous le n° XXX, dont le siège social est à XXX, et représentée aux fins des présentes par M XXX, agissant en sa qualité de XXX et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la loi et des statuts.

Dénommée ci-dessous « l'occupante »,
D'autre part,

IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles la communauté d'agglomération du Cotentin autorise la société XXX à occuper à titre précaire et révocable les **locaux ou emplacements** définis à l'article 2.

Cette convention est soumise aux règles de la domanialité publique et dépend pour son exécution des dispositions conventionnelles définies ci-dessous.

Article 2 : Désignation

Les **locaux ou emplacements** objets de la présente convention se situent à Port Diélette – Terre-plein Est, parcelle cadastrée AB63 (plans joints en annexe).

Les locaux se composent :

- d'une surface commerciale de 33 m² entièrement vitrée sur sa façade sud incluant la porte d'entrée,
- d'un local de stockage aveugle de 14 m² comprenant un coin lavabo et un sanitaire.

L'occupante est toujours réputée avoir connaissance des **locaux ou emplacements**, de leurs avantages et inconvénients, pour les avoir vus et visités.

Les **locaux ou emplacements** sont mis à disposition dans l'état où ils se trouvent au jour de l'attribution, sans aucune garantie.

En conséquence, l'occupante n'est admise à réclamer aucune réduction de redevance ni indemnité quelconque, sous prétexte d'erreur, d'omission, défaut de désignation, vice caché, mauvais état du sol ou du sous-sol, incompatibilité avec l'utilisation prévue.

Article 3 : Nature de l'autorisation

La présente convention est conclue sous le régime des occupations du domaine public non constitutives de droits réels.

Elle est donc régie par les seules règles du droit administratif, notamment des dispositions du code général de la propriété des personnes publiques et, sauf dispositions expresses contraires, échappe aux règles en matière de location.

Ainsi, les législations relatives aux baux ruraux, aux baux commerciaux et aux baux professionnels ou d'habitation ne leur sont pas applicables et la convention n'accorde aucun droit à la propriété commerciale.

En outre, la convention ne confère à l'occupante aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit.

Enfin, l'occupante est tenue d'occuper elle-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les **locaux ou emplacements** qui font l'objet de la convention.

Article 4 : Durée

La présente convention est conclue pour une durée de **XXX** commençant à courir le **XXX** pour se terminer le **XXX**.

Toute reconduction tacite est exclue.

La présente convention ne pourra être renouvelée que sur demande préalable de l'occupante, transmise au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception **XXX** mois (**adapter en fonction de la durée de la convention**) avant son expiration.

Article 5 : Destination des locaux ou emplacements

Les **locaux ou emplacements** faisant l'objet de la présente convention devront être consacrés par l'occupante à l'usage exclusif de **XXX**.

Étant précisé que l'occupante doit occuper personnellement les **locaux ou emplacements** mis à disposition et ne peut en aucun cas en disposer au profit de tiers, la présente convention n'étant pas constitutive de droits réels ainsi qu'il est précisé ci-dessous (article 15).

Article 6 : Modalités d'exploitation

L'occupante exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls les **locaux ou emplacements** attribués par la présente convention, et fait son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les éventuelles autorisations administratives nécessaires à cette exploitation.

Tout au long de la durée de la convention, l'occupante s'engage en outre à maintenir les **locaux ou emplacements** occupés dans un bon état de propreté.

Article 7 : État des lieux

L'occupante s'engage à prendre les **locaux ou emplacements** dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement entre les parties, ou un tiers mandaté par eux, lors de l'entrée en jouissance des **locaux ou emplacements**, et annexé aux présentes ou à défaut conservé par chacune des parties.

A défaut d'accord entre les parties, l'état des lieux est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Un état des lieux de sortie sera établi dans les mêmes conditions lors de l'expiration de la présente convention.

Il sera procédé, en présence de l'occupante, à une pré-visite au plus tard un mois avant l'expiration ou la résiliation de la présente convention.

Cette pré-visite comportera le relevé des opérations à effectuer incombant à l'occupante. L'état des lieux de sortie constatera si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

L'occupante devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis. Si elle ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le propriétaire pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au locataire.

Si l'occupante manifeste son intention de les exécuter elle-même, elle devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du propriétaire dont les honoraires seront supportés par l'occupante.

En cas de renouvellement de la convention, l'état des lieux d'entrée initial fait foi.

Article 8 : Redevance

Conformément à la délibération n° XXX en date du XXX, en contrepartie de la présente convention d'occupation temporaire du domaine public, l'occupante s'acquittera d'une redevance annuelle de XXX €, qu'elle s'oblige à payer au siège du propriétaire.

Cette redevance est payable annuellement et d'avance.

Tout retard dans le règlement d'une somme quelconque due au propriétaire dans le cadre des présentes portera intérêt moratoire à un taux une fois et demi égal au taux d'intérêt légal en vigueur, sous réserve de tous autres droits et recours.

Article 9 : Impôts et taxes

L'occupante acquittera, à compter de l'entrée en jouissance et en sus de la redevance, les impôts, contributions et taxes de quelle que nature que ce soit, et les autres charges auxquelles sont et pourraient être assujetties l'activité exercée ou les locaux ou emplacements occupés.

L'occupante supportera les frais de fonctionnement (eau, électricité...) ainsi que les frais de téléphonie et internet (abonnement, consommation...).

Le propriétaire supportera tous les frais inhérents à la présente convention ainsi que tous les impôts et taxes, y compris la taxe foncière, auxquels sont assujettis les locaux ou emplacements, quelles qu'en soient l'importance et la nature.

Article 10 : Assurances

L'occupante souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, un contrat garantissant au minimum les risques locatifs et les risques de responsabilité civile vis-à-vis des tiers, du propriétaire pour les locaux ou emplacements mis à disposition ainsi que pour son contenu.

L'occupante devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée de la convention, acquitter régulièrement les primes et cotisations et remettre une attestation d'assurance à la date anniversaire de la convention au propriétaire sans qu'il en soit fait la demande.

Spécialement, l'occupante devra adresser au propriétaire, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurances souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par l'occupante entraînerait, soit pour le propriétaire, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, l'occupante serait tenue de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le propriétaire contre toutes réclamations des tiers.

L'occupante s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les **locaux ou emplacements** mis à disposition, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur, que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurance ou un défaut d'assurance de la part de l'occupante, celle-ci sera tenue personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des **locaux ou emplacements** mis à disposition.

Le propriétaire fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire des **locaux ou emplacements** mentionnés à l'article 2.

Article 11 : Conservation du bien

L'occupante veille à la conservation des **locaux ou emplacements** mis à disposition et s'engage à dénoncer immédiatement au propriétaire toute usurpation ou dommage préjudiciable au domaine qu'elle est autorisée à occuper, quel qu'en soit la cause.

Article 12 : Entretien et travaux

L'occupante prend en charge toutes les dépenses d'entretien courant et les réparations dites locatives ainsi que tous les travaux nécessaires pour maintenir les locaux ou emplacements occupés en bon état d'usage. Les notices explicatives et les dossiers de contrôle et de maintenance des équipements sont joints en annexe.

L'occupante est tenue d'exécuter toutes les réparations dites locatives, tous les travaux nécessaires pour maintenir les locaux ou emplacements en bon état de sécurité et d'usage y compris sans matériel, afin de toujours convenir parfaitement à l'usage auquel ils sont destinés.

Le propriétaire se réserve la faculté de contrôler et de faire constater les insuffisances de sécurité et d'entretien. En cas de négligence de l'occupante, le propriétaire se réserve le droit d'effectuer d'office les réparations ou travaux nécessaires aux frais de l'occupante, après une mise en demeure restée sans réponse pendant 1 mois.

En tout état de cause, l'occupante s'engage à laisser les agents communautaires pénétrer dans les lieux pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires et réaliser tous les travaux nécessaires. Sauf en cas de d'urgence, et pour gêner le moins possible l'occupation, ces travaux seront réalisés à des périodes choisies d'un commun accord entre les parties.

L'occupante ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur des locaux ou emplacements sans l'accord écrit du propriétaire.

L'occupante devra immédiatement avertir le propriétaire de toutes détériorations ou dégradations des locaux ou emplacements occupés.

L'occupante devra s'abstenir de toutes activités excessivement bruyantes, dangereuses, insalubres, polluantes ou salissantes.

Aucun aménagement, aucune amélioration, aucune modification des locaux ou emplacements ne pourra être engagée par l'occupante sans l'accord préalable et écrit du propriétaire.

En cas d'accord, ces travaux et aménagements feront l'objet d'un contrôle du propriétaire, lequel ne saurait cependant engager sa responsabilité et celle de ses préposés tant à l'égard de l'occupante qu'à l'égard des tiers.

Article 13 : Observation des lois et règlements

L'occupante est tenue de se conformer aux lois, règlements et consignes en vigueur et notamment, sans que cette liste ne soit exhaustive ou limitative :

- aux lois et règlements d'ordre général et aux éventuelles mesures de polices générales ou spéciales, ainsi qu'à toutes les consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires ;
- aux lois et règlements sur les dépôts de matières dangereuses ;
- aux lois et règlements concernant la sécurité des installations et notamment des installations électriques ;
- aux lois et règlements fixant, pour l'occupante, les conditions d'exercice de sa profession, de son activité et, d'une manière générale du code du travail ;
- à la réglementation en vigueur en matière de sûreté ;
- aux lois et règlements en vigueur en matière sociale.

L'occupante ne peut réclamer au propriétaire une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article.

Article 14 : Caractère personnel de la convention

La présente convention portant autorisation d'occupation du domaine public n'est pas constitutive de droits réels et est délivrée à titre strictement personnel.

Les locaux ou emplacements mis à disposition ne peuvent en aucun cas être cédés ou sous-loués, en tout ou partie, sans le consentement express et écrit du propriétaire, à peine de nullité des cessions et sous-locations et même de résiliation immédiate et sans indemnité de la présente convention.

L'occupante s'engage expressément à assurer personnellement les obligations qui découlent de la présente convention.

En outre, tout changement susceptible de rompre ce caractère « intuitu personæ », notamment le changement de dénomination sociale, de nom commercial, d'enseigne ou de marque, modification des organes de direction ou de majorité dans le capital, cession, location, apport, etc., devra être notifié préalablement au propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, et pourra entraîner la résiliation de la convention au sens de l'article 16.

Article 15 : Résiliation

Article 15.1 : Résiliation à l'initiative du propriétaire

Le propriétaire aura la faculté de résilier la présente convention :

- du fait du caractère précaire et révocable de la présente convention, le propriétaire peut résilier à tout moment pour motif d'intérêt général ;
- en cas d'inexécution par l'occupante de l'une ou l'autre des obligations contractuelles résultant de la présente convention, cette dernière pourra être résiliée sans préavis et sans indemnité d'aucune sorte. Cela comprend :
 - le non-paiement de la redevance aux échéances convenues,
 - la cession ou la sous-location de la convention sans accord exprès du propriétaire,
 - la rupture du caractère personnel de la convention.

La résiliation interviendra par lettre recommandée avec accusé de réception un mois après une mise en demeure dans les mêmes formes et restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

La décision de résiliation fixe le délai imparti à l'occupante pour évacuer les lieux. Elle intervient sans indemnité d'aucune sorte à la charge du propriétaire.

Article 15.2 : Résiliation à l'initiative de l'occupante

La présente convention pourra être résiliée à l'initiative de l'occupante moyennant un préavis de **XXX (adapter en fonction de la durée de la convention)** notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 15.3 : Résiliation de plein droit

La présente convention pourra être résiliée de plein droit en cas :

- de dissolution ou liquidation judiciaire ;
- de cessation définitive par l'occupante pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans **les locaux ou emplacements** mis à disposition ;
- de condamnation pénale de l'occupante la mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité ;
- de refus ou de retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exercice des activités mentionnées à l'article 5 ;
- d'accord des parties, moyennant un préavis de **XXX (adapter en fonction de la durée de la convention)**, et sans que cette résiliation n'ouvre droit à une indemnité quelle qu'elle soit.

Article 16 : Fin normale de la convention

La présente convention prend fin de plein droit à l'arrivée de son terme prévu par l'article 4.

Article 17 : Avenant

La présente convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant écrit et signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chacune des parties.

Article 18 : Sort des installations, évacuation des locaux

A la cessation de l'occupation pour quelque cause que ce soit, l'occupante est tenue d'évacuer les **locaux ou emplacements** occupés.

A compter de la date fixée pour l'évacuation définitive des **locaux ou emplacements**, l'occupante qui se maintient est tenue de payer au propriétaire des pénalités de retard dans les conditions prévues à l'article 21.

En outre, sans préjudice de tous dommages et intérêts en sa faveur, le propriétaire a le droit, sans aucune formalité préalable, de débarrasser les **locaux ou emplacements** occupés des installations mobilières pouvant s'y trouver, de déposer les matériels, mobiliers, marchandises, denrées et autres objets dans un lieu public, conformément à la loi, aux frais, risques et périls de l'occupante.

Le propriétaire a également le droit de faire procéder, aux frais, risques et périls de l'occupante, à toute démolition des installations immobilières qu'il ne désire pas conserver et à tous travaux destinés à assurer la remise des **locaux ou emplacements** dans leur état primitif.

Article 19 : Pénalités pour retard dans la libération des locaux

A compter de la date fixée pour l'évacuation des **locaux ou emplacements**, l'occupante est tenue de payer au propriétaire, sans mise en demeure préalable, par jour de retard à libérer les **locaux ou emplacements**, ou à les remettre en état si le propriétaire l'exige, une indemnité égale à **XX** centième de la redevance annuelle.

Article 20 : Taxe sur la valeur ajoutée

La présente convention est soumise de plein droit au régime de la TVA conformément à l'article 256 A du Code Général des Impôts.

Les parties s'engagent à se soumettre à l'ensemble des obligations de déclaration et de comptabilité.

Article 21 : Rapports techniques

Article 21.1 : État des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions, fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral, est annexé.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble **est ou n'est pas** situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble **est ou n'est pas** situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble **est ou n'est pas** situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (faible).

Article 21.2 : Radon

La commune se trouvant en zone **3**, l'obligation *d'information est nécessaire*.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L.1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R.1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R.125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

Article 21.3 : Absence de sinistres avec indemnisation

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances.

Article 22 : Mention sur la protection des données personnelles

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement européen n°2016/679/UE du 27 avril 2019 et applicable dès le 25 mai 2018 (R.G.P.D.), vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de vos données ou encore de limitation de traitement. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.

Vous pouvez, sous réserve de la production d'un justificatif d'identité valide, exercer vos droits en adressant un courrier par voie postale : Commune de Cherbourg-en-Cotentin - Délégué à la Protection des Données - 10, Place Napoléon - 50100 Cherbourg-en-Cotentin ou en envoyant un mail à dpd@cherbourg.fr.

Également, pour toute information complémentaire ou réclamation, vous pouvez contacter la Commission Nationale Informatique et Libertés (C.N.I.L.) sur www.cnil.fr.

Article 23 : Contentieux

En cas de litige survenant dans l'application des dispositions de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable avant de saisir la juridiction compétente.

En cas de litige relevant de la compétence du tribunal administratif, ce dernier peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.télérecours.fr.

Article 24 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile chacune en son siège social ou lieu de résidence sus-indiqué.

Fait, à XXXX, en deux exemplaires originaux, le XXXX.

Pour la communauté d'agglomération
Du Cotentin, et par délégation,
Le XXème Vice-Président,

Pour la société XXX

XXXX

XXXXXX

Pièces jointes :

- Plans locaux loués,
- État des lieux,
- État des risques majeurs et pollutions,

PROJET