



**CABINET DU MAIRE**  
**DIRECTION DU DOMAINE PUBLIC ET STATIONNEMENT DE VOIRIE**  
**Service Occupation du Domaine Public**

## **CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE**

Entre

La Commune de Gap, représentée par son Maire en exercice Monsieur Roger DIDIER,  
dûment habilité par délibération du 28 mai 2020 portant délégation de compétence au Maire.

Ci-après dénommée « le Propriétaire »,

D'une part,

Et... , né le , à, domicilié

Ci-après dénommé(e) « l'Occupant »,

D'autre part,

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

### **Article 1 - Objet de la convention**

Le Propriétaire consent à l'Occupant qui accepte, une convention d'occupation précaire, révocable et non transmissible, et met à sa disposition les biens ci-après désignés.

L'Occupant déclare être parfaitement informé que la présente convention n'est soumise dans aucune de ses dispositions au statut des baux civils ou commerciaux. En conséquence, il reconnaît qu'il ne pourra être assuré d'aucune durée déterminée de la convention ni bénéficier d'aucun droit à renouvellement ni d'aucune indemnité.

### **Article 2 - Désignation**

Les locaux, objets de la présente convention, sont situés sur le domaine de Charance parcelle EH0193 et comprennent la mise à disposition d'un chalet en bois d'une surface de 33 m<sup>2</sup> et d'une terrasse attenante d'une surface de 67 m<sup>2</sup> comportant les équipements suivants :

Equipements intérieurs :

- Le chalet est mis à disposition nu de tout équipement intérieur. L'occupant aura à sa charge l'acquisition et l'installation du matériel nécessaire à son activité.

Equipements extérieurs :

- Néant

En outre, le kiosque est équipé d'un branchement électrique sur le réseau municipal et d'une arrivée d'eau.

Ainsi que lesdits lieux existent, l'Occupant déclarant en avoir parfaite connaissance pour les avoir visités.

### **Article 3 - Durée**

La présente convention est applicable à la date de sa signature et au plus tôt au 1er janvier 2023 et jusqu'au 31 décembre 2026.

Chaque partie pourra y mettre fin à tout moment à condition de délivrer congé à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception moyennant un préavis de 1 mois.

### **Article 4 - Destination des lieux**

L'Occupant est autorisé à utiliser les lieux pour y exercer les activités suivantes :

- Vente de boissons sans alcool. Si l'occupant a l'intention de vendre des boissons alcoolisées, il devra être titulaire de la licence correspondante.
- Vente de glaces.
- Vente d'encas et snacks (crêpes, sandwiches, etc).

à l'exclusion de toute autre activité, même connexe ou complémentaire.

### **Article 5 - Animations exceptionnelles**

Toute animation exceptionnelle organisée ou proposée par l'occupant devra faire l'objet d'une déclaration réglementaire et sera préalablement soumise par écrit à validation de la Commune au plus tard huit jours avant l'événement.

Le défaut de réponse de la Commune vaudra refus tacite.

Chaque animation devra être impérativement en rapport avec l'activité principale des lieux et respecter la réglementation en vigueur ainsi que les dispositions de la présente convention. L'occupant aura l'entière responsabilité de ces animations, dont il devra veiller au bon déroulement.

### **Article 6 - État de livraison**

L'Occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en occupation.

Dans les quinze jours suivant le début de l'occupation, les parties procéderont contradictoirement à un état des lieux aux frais de l'Occupant. A défaut, l'Occupant sera réputé avoir reçu les lieux en bon état.

### **Article 7 – Entretien / Grosses réparation**

L'Occupant est tenu d'effectuer toutes réparations qui seraient à la charge d'un locataire dans un bail et travaux d'entretien de toute nature afin de restituer les locaux en bon état à l'expiration de la présente convention.

Il doit notamment maintenir constamment en bon état l'ensemble des locaux occupés, les portes et fenêtres, les glaces, les vitres, les sols, les boiseries, les accessoires, etc..., ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux et les installations électriques et d'éclairage.

L'Occupant est également responsable des réparations qui seraient nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de ses employés ou de ses clients.

### **Article 8 - Obligations d'information**

Dès qu'il en a connaissance, l'Occupant doit aviser le Propriétaire de toute détérioration ou dégradation. A défaut, il pourrait être tenu pour responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

L'Occupant devra communiquer, à la demande du Propriétaire, un résultat comptable détaillé faisant apparaître notamment le chiffre d'affaires annuel réalisé dans le cadre de son activité .

### **Article 9 - Garnissement**

L'Occupant doit garnir et tenir constamment garnis les lieux occupés de matériel, marchandises et mobilier en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement de l'indemnité d'occupation et de l'exécution des conditions de la présente convention.

### **Article 10 - Conditions générales d'utilisation**

L'Occupant a l'obligation :

1. de faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Propriétaire ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être tenu responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont l'Occupant pourrait être victime dans les locaux occupés ;
2. d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes de toute nature ou tous autres impôts dont le Propriétaire serait rendu responsable pour le compte de l'Occupant à un titre quelconque, de justifier de leur acquit à toute réquisition notamment en fin de convention ;

3. de laisser pénétrer en tout temps, dans les locaux occupés, le Propriétaire pour qu'il s'assure de l'état des locaux, ou pour tout motif à caractère d'urgence ou exceptionnel ;
4. de faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Propriétaire ne puisse être impliqué ou recherché, de toutes réclamations faites par les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant ;
5. de se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la police, l'inspection du travail, la défense passive, **les dispositions relatives à l'emploi du feu** et, plus généralement, toutes prescriptions relatives à son activité ;
6. d'observer les règles en vigueur sur le Domaine de Charance, dont il reconnaît avoir pris connaissance ;
7. de respecter strictement le périmètre accordé pour l'utilisation de l'espace terrasse et d'y installer son mobilier sans emprise au sol d'aucune sorte. Le mobilier devra être retiré dès demande de la Commune. Seuls sont autorisés les tables, chaises, protections solaires, conformes à l'avis de la Commune et aux normes en vigueur.

#### **Article 11 - Destruction des lieux**

Si les locaux occupés viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Propriétaire, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice, pour le Propriétaire, de ses droits éventuels contre l'Occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.

#### **Article 12 - Prescriptions particulières**

L'Occupant s'oblige à :

1. Ne pas placer d'enseignes sur les façades et fenêtres, ni aucune affiche ou publicité, sans l'autorisation expresse du Propriétaire, à l'exception de l'enseigne en bois existante indiquant le nom commercial de l'Occupant ;
2. Maintenir la terrasse et la buvette propres, de nettoyer le site des déchets, détritiques et papiers liés à son activité ;
3. D'équiper le site de corbeilles pour récupération des déchets résultant de son activité et de les vider chaque jour d'ouverture dans les containers situés sur le parking ;
4. De respecter les prescriptions de l'arrêté du 8 octobre 2013 relatif aux règles sanitaires applicables aux activités de commerce de détail, d'entreposage et de transport de produits et denrées alimentaires autres que les produits d'origine animale et les denrées alimentaires en contenant et de se soumettre aux contrôles sanitaires effectués par le propriétaire ou les services vétérinaires de la Préfecture ;

#### **Article 13 - Assurances**

L'Occupant s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir notamment le risque responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait du local, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations

(installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage etc.) soit du fait des préposés de l'Occupant, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des tiers, les explosions.

L'Occupant devra fournir au Propriétaire, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au propriétaire.

L'Occupant devra déclarer immédiatement au Propriétaire tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues à l'Occupant par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Propriétaire, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

#### **Article 14 - Cession - Sous-location**

Il est interdit à l'Occupant de céder son droit d'occupation, de sous-louer ou de prêter les lieux occupés, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit, gratuitement ou au contraire contre rémunération, sauf accord exprès et écrit du Propriétaire.

L'Occupant demeure garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire du paiement des redevances pour Occupation du Domaine Public et autres charges et taxes ainsi que de l'exécution des clauses et conditions de la présente convention.

Le présent contrat ne pourra en aucun cas être intégré par l'Occupant à son fonds de commerce.

Toute cession consentie en violation des conditions précédentes sera nulle à l'égard du Propriétaire et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du contrat dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

#### **Article 15 - Redevance d'occupation**

##### **15.1 Montant**

La présente convention d'occupation précaire est consentie et acceptée moyennant une indemnité annuelle de 5000 euros (*cinq mille euros*) que l'Occupant s'engage à payer à terme à échoir dès l'entrée dans les lieux.

L'indemnité annuelle due pour la période comprise entre la date de signature de la présente convention et jusqu'au 31 décembre 2023 ne donnera lieu à aucune proratisation de la redevance sur la durée correspondante.

Une redevance complémentaire et forfaitaire de 50 € sera due par l'exploitant pour chaque animation exceptionnelle telle que définie à l'article 5 de la présente convention.

##### **15.2 Révision annuelle de la redevance**

La consommation électrique est incluse dans la présente redevance à hauteur de 4500 € fixée en valeur Août 2022 .

Ce montant sera ajustable avec les derniers indices connus, à la hausse.

Il sera établi annuellement à la date anniversaire du contrat, une comparaison entre le coût initial estimé au mois 0 ( août 2022 ) et la dépense annuelle réelle en utilisant l'indice INSEE Électricité, gaz et autres combustibles - Identifiant 001762847

Le prix ainsi ajusté sera comparé à la part de la consommation électrique estimée initialement valeur août 2022.

Si l'augmentation excède 15%, alors celle-ci sera répercutée sur le montant de la redevance en application le coefficient obtenu à la part initiale ( $P_0$ ) de la consommation électrique selon les modalités suivantes :

$$P' = P_0 \times (E/E_0)$$

$P_0$  est la part de la consommation électrique (valeur aout 2022) ( soit 4500 €)

$P'$  est la part de la consommation électrique actualisée avec le dernier indice connu à la date anniversaire du contrat soit le 1er janvier)

$E$  = Indice des prix à la consommation harmonisé - Base 2015 - Ensemble des ménages - France - Nomenclature Coicop : 04.5 - Électricité, gaz et autres combustibles - Identifiant 001762847

### **Article 16 - Clause résolutoire**

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de l'indemnité d'occupation (y compris les charges et autres sommes accessoires), ou d'exécution de l'une des clauses ou conditions de la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit, si bon semble au Propriétaire, quinze (15) jours après un commandement de payer l'indemnité d'occupation resté sans effet, ou après une sommation d'exécuter la convention demeurée infructueuse, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni de remplir aucune autre formalité.

Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

### **Article 17 - Clause de non-concurrence**

Le Propriétaire s'interdit pendant toute la durée des présentes d'exercer sur la même parcelle, directement ou indirectement, une activité concurrente de celle exercée par l'Occupant.

Il s'interdit dans les mêmes conditions de mettre à disposition à un tiers des locaux sur la même parcelle pour l'exercice d'une activité similaire ou identique.

### **Article 18 - Fin de l'occupation**

A la fin de l'occupation, quelle qu'en soit la cause, l'Occupant devra quitter les locaux, en restituant les clés, à la date d'effet soit du congé, soit de la résiliation anticipée.

Dans le cas où l'Occupant refuserait de quitter les locaux à la fin de l'occupation, il pourrait y être contraint par une simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance de GAP.

### **Article 19 - Litige**

Les parties s'engagent à chercher une solution amiable à tout différend qui pourrait naître de l'exécution ou de l'interprétation de la présente convention.

A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Marseille, seul compétent pour connaître des litiges qui pourraient s'élever entre les parties relevant de l'interprétation, de l'application ou de l'exécution de la présente convention.

### **Article 20 - Annexes**

Sont annexés à la présente convention:

1. le plan sommaire des lieux;
2. les arrêtés municipaux applicables au domaine de Charance;

3. l'arrêté préfectoral relatif à la prévention des incendies de forêt;

Fait à GAP

En 2 (deux) exemplaires (*autant d'exemplaires qu'il y a de parties à la convention*).

Le / /

La Commune de Gap (Propriétaire)  
Le Maire

L'occupant

Roger DIDIER