CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

VILLE DE POITIERS

-

XXXXXXXXXX

ENTRE LES SOUSSIGNES

VILLE DE POITIERS,

Collectivité territoriale ayant son siège à POITIERS (86000), en l'Hôtel de Ville, 15 place du Maréchal Leclerc et identifiée sous le numéro SIREN 218.601.946.

Représentée par Madame Nathalie RIMBAULT-HERIGAULT, Adjointe de Madame la Maire, élue en cette qualité aux termes des procès-verbaux d'installation des séances du Conseil Municipal du 3 et 20 juillet 2020 relatif à l'élection de la Maire et des Adjoints et bénéficiant d'une subdélégation de pouvoir concernant la conclusion de louage de choses n'excédant pas douze ans en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 20 juillet 2020 et d'un arrêté n° 2022-0774 en date du 14 septembre 2022.

Ci-après dénommé dans le corps de l'acte **VILLE DE POITIERS**
D'UNE PART

ET

XXXXXXXXXX

_____, dont le siège social est à _____, _____, immatriculée au greffe du _____ et identifiée sous le numéro SIRET _____.

Représentée par _____, gérant.e de ladite société/association, et déclarant être dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte **l'OCCUPANT**
D'AUTRE PART

EXPOSE PREALABLE

La Ville de Poitiers est propriétaire d'un bien dénommé « Ile Jouteau » situé 5 Chemin de Tison à POITIERS (86000) et cadastré Section EP n° 114.

Depuis de nombreuses années, ce bien est mis à la disposition d'un occupant afin que celui-ci exploite un restaurant. Cette emprise dépend du domaine public de la Ville de Poitiers.

Le terme de cette mise à disposition étant fixé au 15 novembre 2025, il y a lieu, après cette date, de convenir d'une nouvelle autorisation d'occupation temporaire pour autoriser l'occupation du domaine public afin d'y exploiter le restaurant.

Avant la délivrance de cette autorisation d'occupation temporaire et conformément à l'article L. 2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la Ville de Poitiers a mis en œuvre pour cette exploitation économique du domaine public, une procédure de sélection préalable par la publication d'une annonce en date du XXXXXX en invitant toute personne intéressée à déposer sa candidature.

L'activité proposée par XXXXX est compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

Le bien dépendant du domaine public de la VILLE DE POITIERS, il y a lieu d'appliquer aux présentes les règles définies aux articles L. 2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

Article 1 – OBJET

La présente CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles l'OCCUPANT occupe un bien immobilier dépendant du domaine public de la VILLE DE POITIERS conformément aux articles L. 2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

Article 2 – DESIGNATION

Commune de POITIERS (86000)

Un BIEN et ses espaces extérieurs sis dite commune, 5 chemin de Tison comprenant trois niveaux d'une superficie d'environ 185 m² et composé :

- au rez-de-chaussée : la totalité (cuisine, espace saladerie),
- au premier étage : la totalité (vestiaires hommes et femmes),
- au second étage : la totalité (espaces de stockage),
- un espace extérieur : terrasse et un espace boisson et des toilettes.
- l'ensemble des espaces extérieurs de la parcelle.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Numéro	Adresse ou lieudit	Contenance
EP	114	5 chemin de Tison	00ha 12a 78ca

La parcelle mise à la disposition du BENEFICIAIRE est délimitée sur la vue aérienne figurant en **Annexes 01**.

Ci-après désigné dans le corps de l'acte **LE BIEN**

Une vue aérienne et les plans du BIEN figurent en **Annexes 01** et **02**.

Article 3 – CONDITIONS D'OCCUPATION

Jouissance

L'OCCUPANT veillera raisonnablement sur LE BIEN sans nuire à sa bonne tenue ou au voisinage.

Destination

L'OCCUPANT exploitera le BIEN à un usage de restaurant saisonnier et d'insertion.

Ladite destination susvisée est déclarée être compatible avec la nature du domaine public occupé que constitue le BIEN au sens de l'article L. 2121-1 du CG3P.

Toute autre affectation est ici interdite.

Cession – Sous-occupation

- Cession : l'OCCUPANT s'interdit ici expressément à céder en tout ou partie les droits qu'il détient de la présente CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE.

- Sous-occupation : l'OCCUPANT ne pourra pas donner à sous-occupation tout ou partie du BIEN

Etat des lieux

- A l'entrée : un état des lieux d'entrée contradictoire sera dressé entre la VILLE DE POITIERS et l'OCCUPANT sous forme de photographies.

- A la sortie : en fin d'occupation, LA VILLE DE POITIERS et l'OCCUPANT dresseront contradictoirement un état des lieux de sortie afin de s'assurer de l'état du BIEN.
Toutes dégradations du fait de l'OCCUPANT constatées lors dudit état des lieux (sauf usure normale) devront être réparées aux frais exclusifs de l'OCCUPANT. A défaut de réparations par l'OCCUPANT et après mise en demeure de réparer dans le délai d'UN MOIS, LA VILLE DE POITIERS effectuera les réparations et en demandera le remboursement en intégralité à l'OCCUPANT.

Débit de boissons

La VILLE DE POITIERS informe ici expressément l'OCCUPANT qu'il est attaché au BIEN une licence IV relative à un débit de boissons.

En outre, le candidat retenu s'oblige ici expressément à justifier de toutes les formations nécessaires à l'exploitation du débit de boissons qu'il obtiendra s'il y a lieu.

Matériel de cuisine

L'OCCUPANT fera son affaire de son matériel de cuisines et équipera le BIEN en fonction des besoins de son activité.

En outre, il assurera l'entretien de ce matériel.

Il pourra, hors saison, laisser sur site son mobilier sous sa seule et unique responsabilité, sans que la VILLE DE POITIERS ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

L'OCCUPANT entretiendra à ses frais le bac à graisse de la cuisine. La VILLE DE POITIERS avait mis en place une pompe de relevage neuve en juillet 2023 suite à des graisses envoyées directement dans ladite pompe. Ainsi, la VILLE DE POITIERS refacturera en intégralité à l'OCCUPANT l'ensemble des interventions effectuées sur la pompe de relevage (réparations, son remplacement) qui seraient dues à un mauvais entretien du bac à graisse par l'OCCUPANT.

Usage des espaces extérieurs

L'espace extérieur en dur était utilisé précédemment à usage de bar, celui-ci ne dispose d'aucun bac à graisse. Ainsi l'OCCUPANT s'engage à laver uniquement des verres dans les éviers extérieurs. Ainsi, si l'OCCUPANT modifie l'usage de cet espace extérieur et que ça nécessite l'installation d'un bac à graisse, celui-ci le financera directement ou le remboursera en intégralité à la VILLE DE POITIERS si elle s'est chargée des travaux.

Gros travaux

Tous les travaux concernant le gros œuvre du BIEN seront à la charge de la VILLE DE POITIERS en sa qualité de propriétaire. Ces gros travaux concernent en particulier la solidité, la sécurité et l'étanchéité du BIEN.

Tous les gros travaux à réaliser sur la terrasse et l'espace en dur à l'extérieur seront à la charge exclusive de l'OCCUPANT. Tout projet de travaux ou d'aménagement devra au préalable être soumis à la VILLE DE POITIERS qui sera libre de les accepter ou de les refuser. Dans l'hypothèse d'un accord de la VILLE DE POITIERS, l'OCCUPANT devra obtenir toutes les autorisations d'urbanisme ou de travaux qui s'imposent avant de commencer ses travaux qu'il financera exclusivement à ses frais.

Entretien locatif

L'OCCUPANT est tenu du bon entretien DU BIEN et du maintien de celui-ci dans l'état dans lequel il a été mis au jour des présentes. Ledit OCCUPANT s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des réparations à caractère de réparations locatives telles qu'elles sont listées au sein de l'Annexe du décret n°87-712 du 26 août 1987.

Espaces verts et des abords du Clain

La VILLE DE POITIERS fera son affaire personnelle de l'entretien des espaces verts et des abords du Clain de l'île Jouteau.

Travaux – Aménagements

Dans l'hypothèse où l'OCCUPANT souhaiterait, de sa propre initiative et à ses frais exclusifs, réaliser des travaux ou des aménagements dans LE BIEN, il s'engage au préalable à obtenir l'accord exprès de LA VILLE DE POITIERS.

L'OCCUPANT devra informer LA VILLE DE POITIERS de son projet par courrier simple, ce que LA VILLE DE POITIERS se réserve le droit d'accepter ou de refuser.

En cas d'acceptation, les travaux se feront sous contrôle de LA VILLE DE POITIERS.

Précision étant ici faite qu'aucun travaux ne pourra être réalisé par l'OCCUPANT sans l'obtention préalable des autorisations administratives obligatoires en tel domaine (permis de construire, déclaration préalable et/ou CONVENTION de travaux).

En fin d'occupation tous les travaux ou aménagements réalisés par l'OCCUPANT deviendront la propriété de LA VILLE DE POITIERS sans indemnité aucune.

Rencontre annuelle

Une rencontre annuelle, à l'initiative de la VILLE DE POITIERS, pourra organisée chaque année dans le mois suivant la clôture de l'activité saisonnière de l'OCCUPANT afin de faire un bilan sur l'année écoulée.

L'OCCUPANT s'obligera à remettre tous les documents nécessaires à la bonne tenue de cette rencontre sur demande de la VILLE DE POITIERS.

Fonds de commerce sur le domaine public

L'OCCUPANT n'aura pas la propriété commerciale de l'activité qui y sera exercée et ne disposera en conséquence pas d'un fonds de commerce sur ce domaine public, sauf s'il parvient, en cours de convention, à justifier d'une clientèle propre distincte des usagers du domaine public. Si cette preuve est apportée, un avenant aux présentes sera rédigé entre les PARTIES.

Article 4 – DUREE

Principe de précarité

LE BIEN dépendant du domaine public de LA VILLE DE POITIERS, l'occupation est par essence temporaire, précaire et révocable à tout moment, notamment pour un motif d'intérêt général conformément aux articles L. 2122-2 et L. 2122-3 du CG3P.

Durée initiale

La présente CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE est consentie et acceptée à compter du 16 novembre 2025 jusqu'au 15 novembre 2031.

Renouvellement – Tacite reconduction – Prolongation

- Renouvellement : l'OCCUPANT reconnaît ici expressément avoir parfaitement informé qu'il ne bénéficie d'aucun droit acquis au renouvellement de la présente CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE.

- Tacite reconduction : la présente CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE ne pourra en aucun cas être reconduite tacitement.

- Prolongation : dans l'hypothèse où l'OCCUPANT souhaiterait poursuivre son occupation du BIEN, il devra informer son intention par courrier simple à adresser à LA VILLE DE POITIERS au moins SIX MOIS PAR AVANCE, ce que LA VILLE DE POITIERS sera libre d'accepter ou de refuser.

Fin anticipée

- A l'initiative de l'OCCUPANT : dans l'hypothèse où l'OCCUPANT souhaiterait mettre un terme anticipé à la présente CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE, il devra notifier son intention à LA VILLE DE POITIERS par lettre recommandée avec avis de réception. Un délai de préavis de 6 MOIS devra être respecté.

Cette fin anticipée ne donnera lieu à aucune indemnité de part ou d'autre.

- A l'initiative de LA VILLE DE POITIERS : dans l'hypothèse où LA VILLE DE POITIERS souhaiterait récupérer la jouissance du BIEN de manière anticipée, il devra notifier son intention à l'OCCUPANT par lettre recommandée avec avis de réception. Un délai de préavis de 6 MOIS devra être respecté, sauf motif d'intérêt général justifié par un risque réel et imminent.

Cette fin anticipée ne donnera lieu à aucune indemnité de part ou d'autre.

- Clause résolutoire : dans l'hypothèse où l'OCCUPANT ne respecterait pas ses engagements contractuels convenus aux termes des présentes, et après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet dans le délai d'UN MOIS à compter de sa réception, la présente CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE sera résiliée de plein droit si bon semble à LA VILLE DE POITIERS.

Article 5 – CONDITIONS FINANCIERES

Redevance

La présente CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE est consentie et acceptée moyennant la somme annuelle de XXXX €.

Charges en énergies-fluides

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle, directement avec les concessionnaires qu'il aura choisi, de ses abonnements en énergies-fluides du BIEN (eau, gaz, électricité et télécom), sans que la VILLE DE POITIERS ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Charges en maintenance et contrôles réglementaires

Figure en **Annexe 02** une liste de répartition de l'entretien-maintenance et contrôles réglementaires à assurer entre le BENEFICIAIRE et la VILLE DE POITIERS au sujet des équipements techniques bénéficiant à l'ÎLE JOUTEAU.

Précision étant ici faite que la maison bourgeoise située sur l'Île Jouteau ne dispose pas d'installation de chauffage en état de fonctionnement. L'activité du candidat retenu se déroulant essentiellement en période estival, il ne sera pas remis en service cette installation, ce que le candidat retenu déclarera en avoir été parfaitement informé.

Compte tenu de la prise en charge de l'entretien-maintenance et contrôles réglementaires des équipements listés en **Annexe 03** le BENEFICIAIRE remboursera annuellement la VILLE DE POITIERS un forfait de **CENT VING EUROS (120,00 €)**, payable tel qu'il est précisé ci-après.

Indexation

Sans que LA VILLE DE POITIERS n'ait à adresser une notification préalable à l'OCCUPANT, la redevance et les forfaits de charges seront indexées chaque année le 1er Janvier.

- La redevance : elle sera indexée annuellement en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction (ICC) connu et publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). Cette indexation interviendra pour la première fois à compter du 16 novembre 2027 et jusqu'à la fin des présentes. L'indice de référence est celui T2 2025. L'indice de révision pris en compte pour cette indexation sera l'ICC du même trimestre que celui de l'indice de référence de l'année suivante.

Formule de calcul indiquée à titre d'exemple pour les deux premières années d'indexation :
Redevance 1 : redevance initiale convenue entre les PARTIES
Redevance 2 : redevance indexée en 2027 (N+1)
Redevance 3 : redevance indexé (N+2), etc.

$$R2 = R1 * \frac{indice\ de\ révision\ TX\ XXXX}{indice\ de\ référence\ TX\ XXXX}$$

$$R3 = R2 * \frac{indice\ de\ révision\ TX\ XXXX}{indice\ de\ l'année\ précédente\ TX\ XXXX}$$

- Le forfait de charges en entretien-maintenance et contrôles réglementaires : le forfait de charges en entretien-maintenance et contrôles réglementaires sera indexé annuellement en fonction de l'évolution de l'indice IPEA connu et publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). Cette indexation interviendra pour la première fois à compter du 16 novembre 2027 selon la même méthode de calcul que la redevance.

L'indice de référence est celui du T1 2025.

Dépôt de garantie

LA VILLE DE POITIERS sollicite le versement par l'OCCUPANT d'un dépôt de garantie à hauteur d'un mois de part fixe de la redevance.

Taxes – Impôts – Contributions fiscales

- Taxe foncière : dans l'hypothèse où le BIEN serait assujetti au règlement de la taxe foncière, LA VILLE DE POITIERS en fera son affaire personnelle en sa qualité de propriétaire, sans que l'OCCUPANT ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

- Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) : dans l'hypothèse où le BIEN serait assujetti au règlement de la TEOM, l'OCCUPANT s'obligera à rembourser son montant ainsi que ses frais de gestion à LA VILLE DE POITIERS sur présentation d'un justificatif.

- Autres impôts – taxes – contributions fiscales : tous les autres impôts, toutes les autres taxes ou contributions fiscales ainsi que ses frais de gestion dont serait assujetti LE LOCAL du fait de l'occupation par l'OCCUPANT seront l'affaire personnelle de ce dernier, sans que LA VILLE DE POITIERS ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Paiement

L'OCCUPANT paiera XXXXXXXXXXXXX XXXXXX directement entre les mains du Comptable Public dès présentation des titres de recettes correspondant émis par LA VILLE DE POITIERS.

Imputations budgétaires

- La redevance : les recettes seront encaissées au BUDGET XXXXX de LA VILLE DE POITIERS, sous-fonction XXXX, nature 752, service 3300.

- Le forfait de charges en énergies-fluides : les recettes seront encaissées au BUDGET XXXXX de LA VILLE DE POITIERS, sous-fonction XXXX, nature 7588, service 3300.

- Le forfait de charges en entretien-maintenance et contrôles réglementaires : les recettes seront encaissées au BUDGET XXXXX de LA VILLE DE POITIERS, sous-fonction XXXX, nature 7588, service 3300.

- La TEOM : les recettes seront encaissées au BUDGET XXXXX de LA VILLE DE POITIERS, sous-fonction XXXX, nature 7588, service 3300.

Article 6 – RESPONSABILITE – ASSURANCE

Responsabilité

L'OCCUPANT est responsable de tout dommage causé par son occupation du BIEN.

La responsabilité de LA VILLE DE POITIERS ne saurait être engagée en raison de tout incident et dommage de toute nature qui pourrait survenir au cours des présentes concernant le BIEN, sauf à démontrer que ce dommage est survenu du fait d'un défaut du BIEN lui-même dont la charge serait celle du propriétaire.

A ce titre, l'OCCUPANT s'oblige ici expressément à prévenir sans délai par tout moyen LA VILLE DE POITIERS dans l'hypothèse d'un dommage ou d'un sinistre dont la charge lui incombe en sa qualité de propriétaire. En cas de défaillance dans la transmission de l'information et dont le manque de réactivité aggraverait le sinistre ou le dommage constaté sur le BIEN, l'OCCUPANT en sera tenu responsable auprès de LA VILLE DE POITIERS.

Il est en outre ici précisé que l'OCCUPANT ne pourra exercer aucun recours contre LA VILLE DE POITIERS en cas d'acte délictueux dont il pourrait être victime concernant le BIEN, et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Assurance

L'OCCUPANT souscrira une assurance en vue de couvrir les risques inhérents à son occupation, de telle sorte que la responsabilité de LA VILLE DE POITIERS en la matière ne puisse en aucun cas être engagée.

Il sera notamment tenu de faire assurer par une compagnie notoirement solvable le BIEN contre tous risques (incendie, dégâts des eaux…). Garant et répondant solidaire de tous les risques engendrés par l'occupation du BIEN, il devra également s'assurer contre les risques civils (responsabilité civile).

La preuve d'avoir satisfait à ces exigences est fournie à LA VILLE DE POITIERS par la production d'une première attestation de l'assureur au plus tard au jour de la signature des présentes.

Etant ici précisé que l'OCCUPANT devra délivrer une attestation d'assurance à LA VILLE DE POITIERS au cours du 1er trimestre de chaque année civile ou à tout moment sur demande de LA VILLE DE POITIERS. Dans cette hypothèse, cette attestation devra être remise à LA VILLE DE POITIERS dans un délai de 20 jours.

Article 7 – LITIGES

Tous les litiges dont pourraient faire l'objet l'interprétation de la présente CONVENTION

D'OCCUPATION TEMPORAIRE seront soumis, en cas d'échec de conciliation amiable, au Tribunal Administratif de POITIERS (86000).

Article 8 – ANNEXES

Figurent en Annexes de la présente CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE :

Annexe 01	Vue aérienne
Annexe 02	Répartition des charges en entretien-maintenance et contrôles réglementaires des équipements techniques

Article 9 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

- pour l'OCCUPANT à _____ ;
- pour la VILLE DE POITIERS, en l'Hôtel de Ville de POITIERS (86000), 15 place du maréchal Leclerc.

Fait sur XX PAGES, en CINQ (5) exemplaires
A POITIERS (86000),
Le _____, pour l'OCCUPANT.
Et le _____, pour la VILLE DE POITIERS.

VILLE DE POITIERS	L'OCUPANT
Pour la Maire L'Adjointe **Nathalie RIMBAULT-HERIGAULT**	

ANNEXE 01
Vue aérienne

ANNEXE 02

REPARTITION DES CHARGES EN ENTRETIEN-MAINTENANCE ET CONTRÔLES REGLEMENTAIRES DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES DE L'ÎLE JOUTEAU

Le BIEN dispose d'un certain nombre d'équipements techniques qui doivent faire l'objet d'un entretien-maintenance et de contrôles réglementaires.

La répartition de la prise en charge est la suivante :

VILLE DE POITIERS		
EQUIPEMENTS TECHNIQUES	**CONTRÔLE REGLEMENTAIRE**	**ENTRETIEN-MAINTENANCE**
Installation de chauffage (1)	-	-
Eclairage de sécurité	OUI	OUI
Installation électrique	OUI	NON
Poste de relevage (2)	-	OUI
Installation gaz pour appareil de cuisine	OUI	NON

(1) Le système de chauffage est hors d'usage et sera laissé comme tel dans la mesure où l'activité de l'OCCUPANT ne sera exercée qu'en période estival.

(2) Dans l'hypothèse où les interventions du poste de relevage seraient répétitives du fait du mauvais entretien du bac à graisse par l'OCCUPANT, la VILLE DE POITIERS refacturera le coût des réparations intégral à l'OCCUPANT.

CANDIDAT RETENU		
EQUIPEMENTS TECHNIQUES	**CONTRÔLE REGLEMENTAIRE**	**ENTRETIEN-MAINTENANCE**
Extincteurs (1)	OUI	OUI
Bac à graisse	-	OUI
Hotte de cuisine	-	OUI
Centrale anti-intrusion (2)	-	OUI
Installation électrique	-	OUI
Installation gaz pour appareil de cuisine	-	OUI

(1) La VILLE DE POITIERS a installé une centrale anti-intrusion en état de fonctionnement. Dans l'hypothèse où il serait constaté un dysfonctionnement du au défaut d'entretien-maintenance de l'OCCUPANT, son remplacement sera à la charge de ce dernier.

(2) L'achat des extincteurs est à la charge de l'OCCUPANT