



CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

23 RUE PIERRE BROSSOLETTE Bâtiment « Bar et sanitaires » et l'espace extérieur des anciens cours de tennis

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L2122-22 du CGCT,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), et notamment ses articles L. 2122-1-1 et L. 2125-1 et suivants,

Entre les soussignés :

La Ville d'ARMENTIERES,
Représentée par Monsieur Bernard HAESBROECK, Maire, agissant en vertu de la délibération n°
ci-après dénommée « Ville d'ARMENTIERES » ou « la collectivité »

part,

d'une

ET

X

Représentée par **X**
Agissant en qualité de Président

ci-après dénommée « l'occupant »

d'autre

part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Objet de la Convention

La Ville d'Armentières projette une mutation urbaine d'ampleur dans les années à venir, sur le quartier Salengro – Prés du Hem, avec le développement d'équipements publics et privés de loisirs, portés dans le cadre du projet Euraloisirs.

Dans cette optique, elle favorise le développement d'initiatives compatibles permettant d'offrir à la population un divertissement, avec un panel d'évènements festifs, familiaux et ludiques, dans un lieu convivial et attractif, le long des berges de la Lys.

La ville d'Armentières est propriétaire de bâtiments sis au 23, rue Pierre Brossolette. Elle y accueille des associations et, ponctuellement, des accueils de loisirs dans les différents bâtiments.

Ce site comporte notamment un bâtiment comprenant un espace bar et des sanitaires, accessible depuis l'ancien terrain de tennis, côté Lys (emprise en annexe n°1).

Ce site est libre d'occupation durant la période estivale.

La ville propose ainsi la mise à disposition, pour occupation temporaire, de ce bâtiment et d'un terrain appartenant à la collectivité, pour une activité de guinguette estivale, avec service de bar, de restauration et des animations variées.

En conséquence, et par la présente convention, la Ville d'Armentières autorise **XXXXXXXX** à occuper le bâtiment tel qu'il apparaît au plan joint aux présentes en annexes.

Article 2: Destination

La présente convention est consentie exclusivement pour l'activité de guinguette comprenant un service de bar, petite restauration, et animations variées, sous la responsabilité pleine et entière de son exploitant.

Article 3 : Aménagements et travaux autorisés

Dans le cadre de l'activité précitée, le bénéficiaire est autorisé à effectuer à ses frais sur le terrain concerné les aménagements relatifs à l'installation d'une guinguette temporaire estivale, sous réserve de respecter les normes techniques et sanitaires qui s'imposent aux activités exercées. L'occupant prévoira une décoration du site dans l'esprit « Guinguette ».

Ces installations doivent néanmoins correspondre à cette unique destination et respecter le descriptif proposé par le bénéficiaire dans le cadre de son mémoire technique émis en réponse à l'appel à projet.

Seule est autorisée la mise en place par l'occupant d'équipements et d'installations démontables ou transportables ne présentant aucun élément ou ouvrage de nature à les ancrer durablement dans le sol ou dont l'importance et le coût sont compatibles avec la présente activité.

L'ensemble des travaux et aménagements doivent obligatoirement être conçus et conduits de façon à ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

Aucune autre transformation du site ne pourra être faite sans l'accord expresse et préalable de la collectivité.

Article 4: Durée

La convention est consentie pour une durée de 3 ans sur les périodes suivantes :

Du lundi 10 juin au vendredi 13 septembre 2024.

Du lundi 9 juin au vendredi 12 septembre 2025

Du lundi 8 juin au vendredi 11 septembre 2026

sauf résiliation anticipée (voir article 5).

Article 5: Résiliation

La présente convention pourra être résiliée à tout moment par l'occupant, à charge pour lui de prévenir le propriétaire par lettre recommandée, 15 jours à l'avance. La date de délivrance du congé est celle de la première présentation de la lettre recommandée par le service postal.

En cas de non-respect de ses obligations et engagements par l'occupant ou en cas de force majeure, de risques de troubles à l'ordre, sécurité et/ou moralité publiques, de motifs d'intérêt général ou en cas de mesures liées à la lutte contre le COVID 19, la commune peut procéder à la suspension temporaire ou à la résiliation anticipée de la présente convention sans application, dans ces cas, d'aucun préavis ni droit à indemnisation pour l'occupant. La Commune en informera le bénéficiaire par LRAR ou remise sur site d'un courrier en main propre.

Seule la résiliation anticipée pour force majeure ou pour mesure liées à la lutte contre le covid 19 pourra donner lieu à remboursement, à profit de l'occupant, de la partie fixe du loyer.

En cas de congé notifié par le preneur, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant l'intégralité du délai de préavis jusqu'à la date de résiliation, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin de ce délai par un autre preneur en accord avec la collectivité.

Article 6 : Redevance d'occupation

La présente convention est acceptée moyennant une redevance mensuelle composée d'une part fixe de :

- 1500 €uros TTC + charges locatives éventuelles
- 3 % du montant global du chiffre d'affaire hors taxes.

Le chiffre d'affaire s'entend du prix hors taxes des produits, biens ou marchandises vendus par l'occupant, ainsi que toutes sommes perçues pour des services rendus à la clientèle et, d'une manière générale, de toutes recettes réalisées par ce dernier à raison de toutes les activités exercées sur le site mis à disposition. L'occupant remettra une attestation certifiée par un expert comptable concernant son chiffre d'affaires. Il tiendra à disposition de la commune les livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires.

Les charges (eau et électricité) seront à la charge de l'occupant. Un relevé des compteurs sera effectué lors de l'état des lieux au début et à la fin de l'occupation temporaire de cet espace communal susvisé à l'article 1.

L'occupant prendra en charge financièrement également le coût de tout aménagement, installation ou équipement mis en œuvre dans ce cadre et l'ensemble des frais liés à ces activités.

La redevance sera payable à l'issue de la mise à disposition, sur appel de facturation de la ville d'Armentières. Il est précisé que le loyer et les charges seront payés à Monsieur le Trésorier Municipal de la Ville d'Armentières.

Article 7 : Conditions Particulières

Ces conditions résultent, par accord entre les parties, de l'usage temporaire que fera l'occupant du local mis à disposition et de ses abords immédiats.

L'occupant s'engage à :

- respecter et faire respecter les règles d'accessibilité du site suivantes :
 - les véhicules particuliers des clients de la guinguette temporaire seront stationnés sur la rue Pierre Brossolette, en dehors du bâtiment.
 - l'accès au site se fera donc de manière piétonnière, en empruntant les berges de Lys. La clôture existante sera en partie démontée la ville, et stockée sur place pour permettre son utilisation éventuelle dans le cadre de la sécurisation du site hors exploitation.

- La mise en sécurité du site en dehors des horaires d'exploitation est prise en charge par l'exploitant **hors bâtiment et autres structures existantes**.
 - L'exploitant sera autorisé à accéder aux seuls espaces indiqués dans la présente convention.
- ne pas dépasser et faire respecter les horaires d'ouverture suivants : **XXXX**
- prendre soin et assurer la gestion paisible du site mis à disposition.
- veiller au respect des bonnes mœurs et de la moralité.
- respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des activités dispensées en particulier les normes applicables en matière de restauration, droit du travail, hygiène, accueil du public, accessibilité notamment des personnes à mobilité réduite, sécurité du site.
- respecter la réglementation en vigueur en matière environnementale
- faire les démarches nécessaires à l'obtention d'une licence correspondant aux boissons servies et en assurer l'affichage sur le site.
- prendre en charge les formalités de déclaration à la SACEM et les coûts afférents
- faire respecter les règles de sécurité par les participants.
- veiller au bon ordre et à la discipline dans l'installation
- assurer la bonne tenue des sites mis à disposition par un nettoyage régulier.
- respecter et faire respecter l'interdiction de circulation et de stationnement des véhicules sur le site..
- Prévoir et organiser le ramassage des poubelles, ordures, containers, huiles de friture, détritrus, ... (arrêté municipal n° 2023-001 du 2/01/2023)
- ne pas causer de troubles graves pour le voisinage et notamment sonores dans la diffusion de la musique (respect de l'arrêté préfectoral relatif à la lutte contre le bruit de voisinage et l'arrêté municipal n° 2009-038 du 23 juin 2009).
- assurer la pose d'un compteur au poste de distribution électrique mis à disposition par la ville permettre le comptage des charges.
- Prévenir le bailleur de tout fait, dommage, détérioration, même sans dégât apparent, survenu sur le site mis à disposition.
- Les services municipaux pourront s'assurer à tout moment du respect de ces dispositions et se réservent le droit de vérifier et contrôler sur site les travaux, aménagements, entretiens, réparations mis en œuvre par l'occupant. Ils bénéficient donc d'un droit d'accès constant.

Tout manquement aux présentes obligations pourra entraîner l'interdiction d'occuper le site et la dénonciation du présent bail par voie de résiliation anticipée, sans droit à dédommagement ou indemnisation.

Tout manquement par le bénéficiaire aux présentes charges et conditions ne pourra mettre en cause, et ce en aucune manière, la responsabilité du bailleur.

Au regard de la présente occupation, la commune s'engage :

- à mettre à disposition le site objet de la présente convention tel que décrit ci-dessus.
- à informer le service d'incendie et de secours de l'existence et des aménagements de la guinguette.
- à mettre à disposition d'un point d'eau et d'une alimentation électrique de 32KW.
- à informer la population de l'existence de la Guinguette (horaires, situation, possibilités de stationnement). Le bénéficiaire se chargera d'assurer la communication quant aux animations qu'il proposera (aucun d'affichage sur des poteaux d'éclairage public ni sur des mobiliers urbains).

Article 8 : Nettoyage

Le nettoyage du bâtiment et de ses abords immédiats est à la charge de l'occupant. Il maintiendra les lieux mis à sa disposition en bon état d'entretien. L'occupant ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et elle devra prévenir immédiatement le propriétaire de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers objet des présentes.

Les espaces verts seront entretenus en moyenne tous les 15 jours par le service municipal compétent, en dehors des horaires d'exploitation du site (de préférence le lundi matin). La ville ne pourra se voir opposer le défaut d'entretien des espaces verts si du mobilier ou décoration entravent le passage des machines.

Article 9 : Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée de la convention, l'occupant devra systématiquement laisser les représentants de la ville visiter les locaux mis à disposition, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution de la convention.

Article 10 : Etats des lieux / restitution du site

Le bénéficiaire accepte le site en l'état.

La présente mise à disposition des sites concernés fera l'objet d'un état des lieux écrit cosigné par les parties au préalable de l'occupation par le bénéficiaire et à la restitution du site par ce dernier.

L'occupant s'engage à prendre soin des sites mis à disposition par la Commune.

A l'issue de la présente mise à disposition, l'occupant restituera les sites à la commune, en bon état de propreté et de fonctionnalité, et dans un état identique à ceux présentés au préalable de la mise à disposition, tel que décrit dans l'état des lieux précité et à reboucher les trous éventuellement faits sur les sites.

Toute dégradation des sites provenant de la présente occupation par le bénéficiaire ou du fait de son activité devra faire l'objet d'une remise en état à ses frais.

Article 11 : Cession – Sous Location

L'exploitant est autorisé à faire appel à des food trucks indépendant dans le cadre de son projet, dont le chiffre d'affaire sera pris en compte dans le cadre du traitement de la redevance. L'exploitant se chargera de régler la redevance et d'assurer la refacturation au sous-traitant. L'exploitant reste le seul responsable et interlocuteur de la ville.

Chaque début de mois, l'exploitant fournira une ventilation détaillée du chiffre d'affaires pour l'ensemble des activités économiques, ainsi que leurs revenus du mois précédent.

Article 12 : Charges et Accessoires

L'occupant supportera toutes les charges, consommations, frais de nettoyage, contributions, assurances, taxes et prestations énoncées dans la présente convention.

Article 13 : Responsabilité de l'occupant

La présente occupation et l'activité pratiquée s'effectuent sous l'entière responsabilité civile, pénale, administrative et commerciale du bénéficiaire qui demeure personnellement responsable à l'égard de la Commune de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

Dans le cadre de cette occupation temporaire, les participants doivent toujours être placés sous l'autorité d'un responsable du bénéficiaire de la mise à disposition, lequel engage sa responsabilité pour l'ensemble des activités ou animations mises en œuvre. L'occupant demeure également responsable de l'ensemble des personnes présentes pour l'exploitation de la guinguette sur site du fait de cette occupation.

La ville ne peut en aucune manière être tenue responsable de tout sinistre, dommage, accident ou incident causé sur le site dans le cadre de ou durant cette occupation temporaire.

La commune ne peut être tenue responsable des dégradations, accidents ou vols d'effets et de tout autre objet sur les sites et sur les zones de stationnement situées à proximité.

Le bénéficiaire ne peut réclamer à la commune des indemnités pour quelque cause que ce soit.

Article 14 : Assurances

L'occupant doit contracter une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la présente mise à disposition. Les copies des polices ou attestations correspondantes souscrites par l'occupant devront être remises à la Ville.

Article 15 : Régime de l'occupation

La présente mise à disposition est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public et l'occupant ne peut donc se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale.

Article 16 : Adaptation de la convention

Toute modification de la présente convention fera l'objet d'un avenant cosigné par les parties.

Article 17 : Litige

En cas de litige né de l'interprétation, de l'inexécution ou de la rupture de la présente convention, il est convenu qu'avant d'introduire un recours contentieux, les parties s'obligeront à rechercher sérieusement une solution amiable, dans un délai raisonnable qu'elles auront préalablement fixé et qui ne pourra avoir pour effet de priver l'une ou l'autre des parties de l'exercice des voies de recours judiciaires.

En cas d'échec, le Tribunal Administratif de Lille sera saisi.

Article 18 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

Fait en double exemplaires,
A ARMENTIERES, le

Le représentant de.....

Le représentant de la Ville d'ARMENTIERES

X
X

Monsieur Bernard HAESBROECK

Maire d'Armentières

Signature précédée de la mention manuscrite

« Lu et approuvé »

Signature précédée de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »

Annexes

Annexe 1 : extrait du plan cadastre

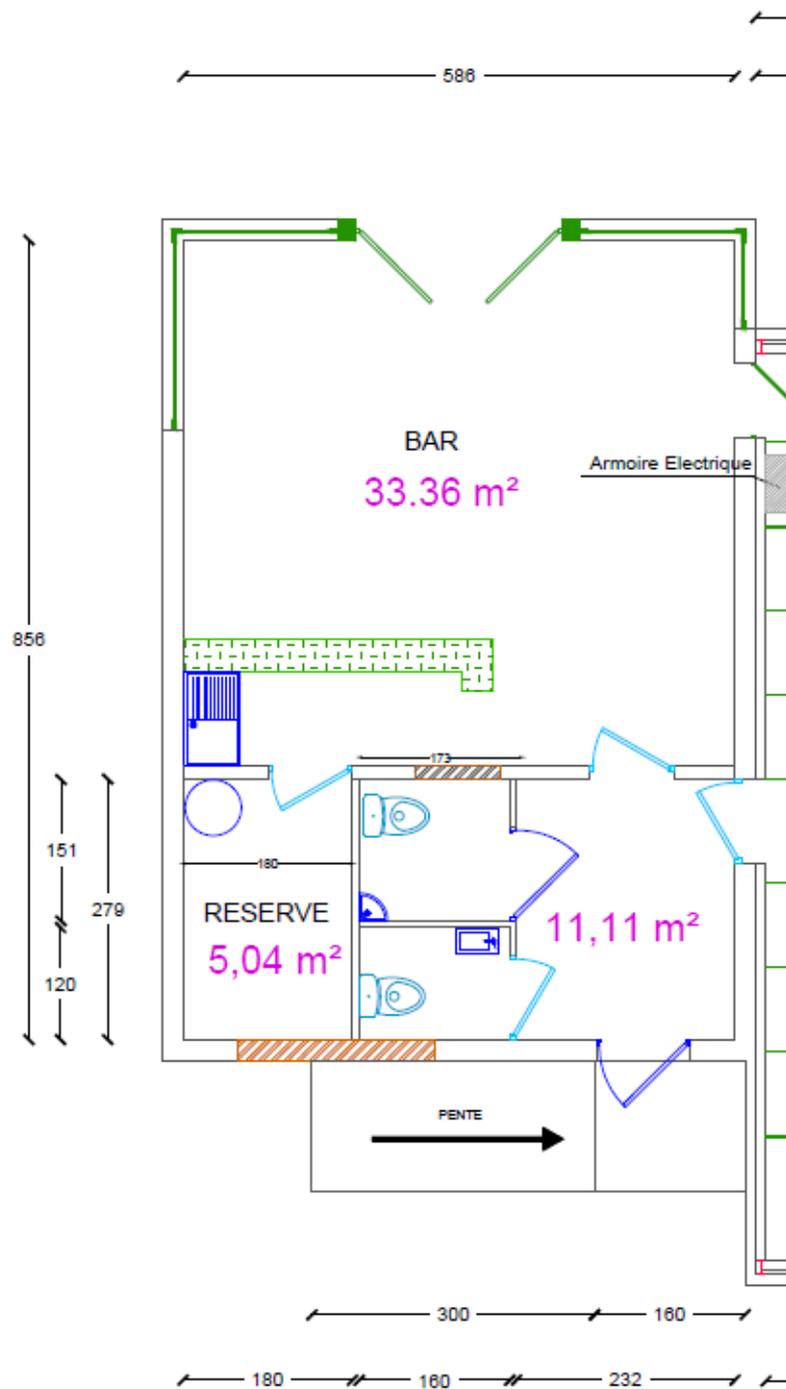
Annexe 2 : emprise de la mise à disposition

Annexe 3 : extrait du plan intérieur





Annexe 2 : Emprise de la mise à disposition



Annexe 3 : Extrait du plan intérieur