



CONTRAT D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC,
d'un bâtiment appartenant au Domaine Public Communal sis au rez-de chaussée
de l'ancienne gendarmerie aux fins d'y exercer une activité commerciale
pour une durée de 1 (un) an
(1^{er} octobre 2024 – 30 septembre 2025)

Identification des parties

ENTRE :

La Commune de FONT-ROMEUE-ODEILLO-VIA, représentée par Monsieur Alain LUNEAU, Maire ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des délibérations du Conseil Municipal N°2020-027 du 26/05/2020, N°2020-058 du 17/06/2020 et N°2020-107 du 15/07/2020, N°2022-054 du 13/04/2022 ci-après dénommée :

Le propriétaire,

D'une part.

ET :

.....
.....
ci-après dénommée:

L'occupant,

D'autre part.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

La Commune de FONT-ROMEUE-ODEILLO-VIA est propriétaire d'un immeuble sis à FONT-ROMEUE au 30 Avenue d'Espagne cadastré Section AL n° 121 lequel immeuble fait partie de son domaine public et constituait l'ancienne gendarmerie.

La Commune de FONT-ROMEUE-ODEILLO-VIA entend confier le rez-de-chaussée de cet immeuble à à l'effet d'y exercer une activité commerciale.

La Commune de FONT-ROMEUE-ODEILLO-VIA met à la disposition de ce qu'elle accepte expressément :

- Le rez-de-chaussée de l'ancienne gendarmerie, sis Avenue d'Espagne à FONT – ROMEUE d'une surface totale de 95 mètres carrés distribués de la manière suivante :

Sas : 4,09 m ²	Bureau B : 12,20 m ²
Hall : 14,22 m ²	Bureau C : 15,24 m ²
Bureau Accueil : 6,15 m ²	Bureau D : 9,09 m ²
Salle serveur : 2,90 m ²	Bureau E : 10,48 m ²
WC : 4,69 m ²	Local Social : 9,50 m ²
DGT: 6,53 m ²	

Considérant que l'immeuble relève du domaine public.

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la délivrance d'un titre d'occupation du domaine public en vue d'une activité économique doit être précédée, par principe, d'une procédure de sélection préalable ;

Considérant que la publicité A.O.T pour ce contrat d'occupation du domaine public d'un bâtiment appartenant au Domaine Public Communal sis au rez-de-chaussée de l'ancienne gendarmerie 30 avenue d'Espagne- aux fins d'y exercer une activité commerciale pour une durée de 1 (un) an, a été publiée le 13 septembre 2024 ;

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

Durée de la location

Le présent bail prend effet au 1er octobre 2024 pour une durée de 1 (un) an.

Il prendra fin le 30 septembre 2025 sans possibilité de reconduction ou de renouvellement. Aucun congé ne peut être donné pendant cette période sauf :

- Application éventuelle de la clause résolutoire
- Motif d'intérêt général justifiant qu'il soit mis fin de manière anticipée à la présente convention.

La commune sera toutefois tenue au respect d'un préavis d'un mois minimum.

Dans ces deux hypothèses, aucune indemnité ne sera due par la commune.

Destination des lieux loués

La présente convention d'occupation est destinée à permettre l'exercice par la société d'une activité commerciale.

Redevance

En contrepartie de l'occupation des locaux, la société s'engage et s'oblige à verser à la Commune de FONT – ROMEU – ODEILLO - VIA une indemnité mensuelle de **HUIT CENT EUROS (800€)**.

Cette indemnité sera payable par mois et d'avance avant le 5 de chaque mois à la Commune par tout mode de paiement communément admis.

Il est expressément convenu entre les comparants ce que la redevance n'est pas soumise à la TVA.

L'occupant supportera en sus de la redevance tous les coûts liés à la gestion de son commerce, à savoir :

- Les charges locatives (eau, gaz électricité),
- Les impôts et taxes et redevances,
- Les réparations locatives et d'entretien du local (le clos et le couvert incombant au propriétaire),

Ceci de telle sorte que la Commune de FONT – ROMEU – ODEILLO – VIA ne soit jamais ni inquiétée ni recherchée à ce sujet et que les biens et le local soient restitués en bon état en fin de contrat.

Clauses et conditions

L'occupation aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :

1°) Un état des lieux sera dressé contradictoirement lors de l'entrée dans les lieux de la société et à sa sortie.

2°) L'occupant devra tenir les lieux en bon état d'entretien, effectuer les réparations prévues par les articles 1754 et 1755 du code civil auxquels les parties entendent se référer même si la présente

convention ne constitue en aucun cas un bail. Il devra avertir immédiatement le propriétaire de l'immeuble de toute réparation à sa charge qui pourra devenir nécessaire.

3°) L'occupant répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de son occupation à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du propriétaire.

4°) Le propriétaire ne garantit pas l'occupant et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- En cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble (eau, gaz, électricité et tous autres services) provenant soit de l'administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accident ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas, même de force majeure ;
- En cas d'accident pouvant survenir dans les lieux ;
- Dans le cas où les lieux seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres fuites. L'occupant devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, sauf son recours contre qui de droit, la responsabilité du propriétaire de l'immeuble ne pouvant en aucun cas être recherchée.

5°) L'occupant devra s'assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables contre l'incendie, pour les risques professionnels de son commerce, les risques considérés comme « locatifs », les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les bris de glace et généralement tous risques quelconques susceptibles de causer des dommages à l'immeuble ou ses objets mobiliers, aux matériels ou aux marchandises. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de son occupation, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier à toute réquisition du propriétaire.

Une attestation d'assurance sera remise à la Commune à la prise d'effet du contrat.

La Commune décline toute responsabilité pour les dommages survenant à des tiers ou aux biens dans le cadre de la gestion et de l'exploitation du commerce. De son côté, l'occupant déclare avoir pris connaissance des consignes générales de sécurité ainsi que des consignes particulières et s'engage à les respecter.

6°) Le bénéfice des droits résultant de la présente convention est incessible. La société devra donc occuper personnellement les lieux. Elle s'interdit de mettre les locaux à disposition d'un tiers, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit.

7°) L'occupant se conformera aux règles d'hygiène et de sécurité réglementaires en vigueur. L'occupant sera seul responsable de tous dommages pouvant être causés par les articles qu'il proposera à la vente, le tout de telle sorte que la Commune de FONT – ROMEU – ODEILLO – VIA ne puisse jamais être ni inquiétée ni recherchée à ce sujet.

8°) L'occupant s'engage à respecter scrupuleusement le Règlement Local de Publicité notamment dans ses dispositions concernant les enseignes et pré-enseignes et le Règlement d'Occupation du Domaine Commun.

Clause résolutoire de plein droit

La présente convention de location sera résolue de plein droit, après mise en demeure restée sans effet pendant une durée de huit (8) jours :

- En cas de non-paiement de la redevance ci-dessus stipulée ;
- En cas de non-exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions stipulées aux présentes

Fin de l'occupation

La présente convention ne donne à l'occupant aucun droit au renouvellement, ni maintien dans les lieux après cessation.

En outre, il est expressément convenu entre les parties que :

- Les aménagements acquis ainsi que les plus-values apportées par la société aux locaux deviendront aux termes de la convention pour quelque cause que ce soit, propriété de la Commune de FONT – ROMEU – ODEILLO - VIA, sans aucune indemnité.

Déclarations des parties

Les parties aux présentes attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- Que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- Qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation de paiement ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires.

En outre L'occupant déclare encore :

- Qu'il n'est pas dans un état civique ou commercial mettant obstacle aux présentes ;
- Qu'il ne fait pas l'objet d'une quelconque mesure d'incapacité ;
- Qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure de liquidation, faillite civile, redressement ou autre ;
- Qu'il n'est pas en état d'interdiction, ni pourvu d'un conseil judiciaire ;
- Et d'une manière générale qu'il n'est frappé d'aucune interdiction ou incapacité l'empêchant d'exploiter un commerce.

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs siège / domicile respectifs.

LITIGE

Les parties s'obligent et s'engagent à mettre tout en œuvre pour régler à l'amiable tout litige concernant les présentes et leur exécution avant de recourir aux juridictions compétentes.

A défaut, le Tribunal Administratif de MONTPELLIER est exclusivement compétent pour connaître de tout litige relatif à l'exécution de la présente convention.

Fait en triples exemplaires à FONT – ROMEU – ODEILLO - VIA le XXXXXX

L'occupant,
Pour la société

le Maire,
Monsieur Alain LUNEAU