

## **AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE (AOT)**

### **Du Domaine Public**

### **Pour l'exploitation économique du SNACK-PARC**

Entre la Commune du Val d'Hazey, représentée par son Maire en exercice Monsieur Philippe COLLAS, dûment habilité par délibération du conseil Municipal,

Ci-après dénommée " le Propriétaire "

et.

La société .....

dont le siège social est situé.....

et représentée par son représentant légal, agissant en qualité de .....

Ci-après dénommé(e) " l'Occupant ",

D'autre part,

### **Préambule**

La présente convention, organisée selon la procédure prévue aux articles L2122-1 et suivants du Code de la Propriété Publique, a pour objet de définir les modalités d'occupation et d'exploitation économique du bâtiment du Snack-Parc d'une surface utile d'environ 55 m<sup>2</sup>.

La Commune du Val d'Hazey autorisant l'exploitation de cet emplacement a décidé de lancer un avis d'appel à candidature et, au terme de la procédure, a sélectionné la proposition de la société ..... qui est apparue la meilleure proposition pour la mise en œuvre de ce service selon les critères de jugement énumérés au règlement de consultation.

Dans ce cadre, il convient de fixer les modalités de l'occupation temporaire que la Ville entend consentir à l'Occupant désigné ci-dessus.

## **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 l'emplacement désigné ci-après.

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 aucune indemnité.

## **Article 2 : Désignation de l'emplacement**

La Ville du VAL D'HAZEY met à disposition le local du Snack Parc afin de proposer aux usagers un service de restauration rapide au sein du parc municipal du CRAPA. La Commune a reconstruit à neuf ce local durant le 1<sup>er</sup> semestre 2023 afin de proposer des locaux aux normes et adaptés en ajoutant des sanitaires pour le public.

Le bâtiment du snack-parc est d'une surface utile de 50,34 m<sup>2</sup> et comprend les pièces suivantes :

- Zone de préparation : 12,16 m<sup>2</sup>
- Zone de service : 16,12 m<sup>2</sup>
- Entrée : 5,57 m<sup>2</sup>
- Sanitaires pour le personnel : 3,15 m<sup>2</sup>
- Sanitaires pour le public : 13,34 m<sup>2</sup>
- Une terrasse extérieure d'une surface de 50 m<sup>2</sup> environ

## **Article 3 Période et horaires d'ouverture**

Les candidats devront au minimum proposer une ouverture du Snack Parc de Mars à Octobre. Les horaires d'ouverture devront être affichés et communiqués au public en toute transparence.

Pendant l'été, sur la période allant de début Juillet à fin Août, la Commune souhaite que le Snack Parc soit ouvert de 10 heures le matin à 22 heures le soir chaque jour de la semaine y compris les jours fériés.

Sur la période allant de Mars à fin Juin et de début Septembre à fin Octobre, le candidat pourra proposer des amplitudes d'ouverture moins importantes.

**Les horaires définitifs d'ouverture seront fixés lors des négociations avec les candidats.**

## **Article 4 : Durée et renouvellement**

Le Snack-Parc est implanté sur un terrain géré et contrôlé par la Commune. Par conséquent, l'autorisation d'occupation délivrée par la Commune est précaire et révocable, non créatrice

de droits réels. Elle reste strictement personnelle. L'exploitant ne pourra pas sous-louer tout ou partie des lieux loués, ni céder son droit.

Il est également rappelé que l'autorisation d'exploitation ne confère au bénéficiaire aucun droit à la propriété commerciale et notamment aucun droit à bénéficier d'un bail commercial.

#### **Durée de l'AOT :**

L'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) sera consentie par la Commune pour la période allant du 1er Juillet 2023 au 31 Décembre 2025, renouvelable 2 fois pour une durée d'une année par tacite reconduction pour les années 2026 et 2027.

La durée de l'AOT est donc de 2,5 ans pouvant être portée au maximum à 4,5 ans.

En cas de poursuite de l'occupation sans autorisation de la Commune, l'occupant est redevable d'une indemnité d'occupation d'un montant de 50 euros par jour durant le premier mois, puis 100 euros par jour à partir du second mois, montant qui est exigible immédiatement.

#### **Résiliation de plein droit de la convention :**

- En cas de perte de la personnalité morale de l'occupant ;
- En cas de destruction totale des lieux, au sens de l'article 1722 du Code civil.

La résiliation est notifiée à l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### **Résiliation pour faute de l'occupant :**

La Commune se réserve le droit de résilier l'autorisation d'occupation sans indemnité si les conditions édictées dans ce document et dans l'AOT ne sont pas respectées. Dans ce cas, la Commune informera le locataire de sa décision par courrier recommandé avec avis de réception postale, après une mise en demeure non suivie d'effet dans un délai de 8 jours. La décision de résiliation prendra effet 48 heures à compter de la date de réception du courrier recommandé la prescrivant.

#### **Résiliation à l'initiative de l'une ou l'autre des parties :**

Chaque partie dispose de la faculté de mettre un terme à la mise à disposition à condition de prévenir l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extra-judiciaire, moyennant un délai de préavis de quatre (4) mois.

### **Article 5 : Destination des lieux**

La mission principale que la Commune confie au candidat retenu consiste à gérer l'exploitation commerciale du bâtiment du Snack-Parc sur le CRAPA comprenant :

- Un service de restauration rapide avec par exemple vente de :
  - Boissons sans alcool et bière, vin et cidre uniquement ;
  - Boissons chaudes : café, thé, chocolat, tisanes, etc...
  - Glaces, crêpes ;
  - Pâtisseries et desserts comme les crêpes, churros, gaufres, etc...
  - Friandises, bonbons, etc... ;
  - Encas et snacks comme les sandwiches, paninis, hot-dogs, croque-monsieur, salades, petite restauration, frites, etc...
- Un accès aux sanitaires publics.

Le service de restauration rapide proposé au public devra répondre à toutes les normes d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le candidat retenu devra faire l'acquisition de tous les matériels et mobiliers nécessaires pour l'exploitation de son activité de restauration rapide. Une offre d'alimentation saine, équilibrée et des tarifs raisonnables, accessibles à tous serait appréciée. Les tarifs seront clairement affichés en toute transparence pour le public. La description du bien mis à disposition du candidat est décrit en annexe du présent document.

Seul un débit de boissons temporaire de type « petite licence restaurant » pourra être accordée par la Commune à la demande du candidat afin de pouvoir vendre des boissons alcoolisées uniquement de type bière, vin ou cidre, et impérativement dans le cas de la vente d'un repas sur place ou à emporter.

Toute autre activité, même connexe ou complémentaire, ne sera pas autorisée sauf autorisation expresse délivrée par la Ville.

### **Article 6 : Installation et fin de l'occupation**

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

### **Article 7 : Obligation d'information**

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

L'occupant devra communiquer, à la demande du propriétaire, un résultat comptable détaillé faisant apparaître notamment le chiffre d'affaires réalisé sur la période d'ouverture dans le cadre de son activité sur l'emplacement.

### **Article 8 : Conditions générales d'utilisation**

L'occupant a l'obligation :

- 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 pour responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont l'occupant pourrait être victime dans sur l'emplacement occupé.
- de laisser pénétrer en tout temps, dans ses locaux occupés, le Propriétaire pour qu'il s'assure de l'état des locaux, ou pour tout motif à caractère d'urgence ou exceptionnel ;
- de se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la salubrité, l'hygiène, la police, l'inspection du travail, les dispositions relatives à l'emploi du feu et , plus généralement, toute prescription relative à son activité ;
- 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 ;

### **Entretien des sanitaires**

Le candidat retenu aura à sa charge l'entretien des sanitaires mis à disposition du public. Cette prestation ne pourra en aucun être facturée au public et sera donc gratuite. Ces sanitaires devront impérativement être entretenus et être régulièrement nettoyés au cours de la journée en particulier lors des journées de grande affluence.

### **La gestion des déchets**

Elle est assurée par l'occupant, qui évacue à ses frais les déchets de ses activités. A cet effet, l'occupant devra s'assurer de disposer de containers réglementaires fermés, poubelles et récipients en nombre suffisant. Pour ce qui est des abords immédiats, il assurera notamment la mise en place et l'entretien d'un nombre suffisant de poubelles. Le matériel ne devra comporter aucune inscription publicitaire de quelque nature que ce soit. De plus, l'occupant veillera aux alentours du local exploité, au ramassage des déchets provenant notamment de son activité.

### **Aspect du bâtiment**

Dans un souci d'hygiène et de sécurité, ainsi que d'esthétique, le matériel, les équipements et les bâtiments devront constamment être maintenus en parfait état de propreté et de fonctionnement. L'occupant sera tenu d'effectuer, sans délai et à ses frais, toute remise en état ou adaptation des matériels, des équipements et bâtiments ; que cela soit rendu nécessaire par l'évolution de la législation et par l'usure due à l'utilisation normale des équipements.

### **Les fluides**

L'occupant devra souscrire ses propres abonnements pour tous les fluides : eau, assainissement, gaz, téléphone, Internet et électricité. L'occupant veillera au bon état des concessions d'eau, de gaz et d'électricité et ne pourra invoquer la responsabilité de la Commune si le service de l'eau, du gaz et de l'électricité venait à être interrompu pour quelque cause que ce soit. Il veillera en outre en période de froid, à la fermeture du compteur d'eau pour éviter la gelée et sera responsable de toute détérioration qui pourrait résulter de sa négligence à cet égard. L'occupant s'engage à porter immédiatement à la connaissance du propriétaire ou gestionnaire tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public, et/ou aux droits du propriétaire ou gestionnaire et dont il aura eu connaissance. L'occupant ne pourra invoquer la responsabilité du propriétaire ou gestionnaire en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

### **Travaux**

L'occupant ne pourra procéder, sans l'accord préalable et écrit de la Commune à des travaux, aménagements, installations, étant précisé qu'en cas d'autorisation, ils devront être réalisés après obtention de toutes les autorisations et permis nécessaires, tous plans et devis descriptifs devant également être soumis à l'approbation préalable et écrite de la Commune. Tous travaux éventuels devront être réalisés conformément aux règles de l'art, aux lois et règlements en vigueur. L'occupant devra souscrire toutes les polices d'assurances nécessaires, vérifier que tous les intervenants possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises, et justifier du tout à première demande écrite de la Commune. Dans le délai de 15 jours à dater de la fin des travaux, il sera établi un état des lieux contradictoire par les représentants de la Commune, auquel sera jointe une série de plans d'exécution et notices de sécurité. Tous travaux, aménagements, installations deviendront la propriété de la Commune, sans aucune indemnité à sa charge. L'occupant sera tenu de fournir dès réception des travaux l'ensemble des plans et notices techniques afférents aux dits travaux et ouvrages.

## **Personnel**

L'occupant peut être assisté du personnel nécessaire pour son activité. Ce personnel sera recruté par l'occupant en respectant notamment les règles du code du travail. Le personnel ainsi recruté doit bénéficier des qualifications professionnelles et assurances requises.

**Affichage et publicité** Tout affichage et publicité quelconque autre que ceux se rapportant à l'activité définie dans le présent contrat sont strictement interdits. Sauf autorisation expresse de la Commune, toute publicité est interdite sur le mobilier, le matériel et les bâtiments. Pour ceux autorisés, l'occupant devra, avant toute réalisation, recueillir l'autorisation de la Commune, et se conformer à toutes réglementations applicables, à ses frais, risques et périls exclusifs.

Il est ici rappelé que toute forme de publicité extérieure devra être conforme à l'article L. 581-4 du Code de l'Environnement et au futur Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPi) à venir et instauré par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure. Le futur occupant devra veiller à ce que la publicité reste discrète.

## **Ambiance sonore**

Si une « ambiance musicale » est prévue par l'exploitant par le biais d'un quelconque moyen de diffusion, la puissance sonore ne devra pas être une source de nuisance pour le voisinage immédiat.

## **Droit de contrôle et de visite**

La Commune pourra à tout moment exiger la fourniture des pièces législatives, réglementaires ou posées par la convention d'AOT, nécessaire à l'activité de l'occupant, afin d'en vérifier l'exactitude. Par ailleurs les services de la Commune pourront également effectuer des visites sur place pour effectuer un contrôle. Ces visites interviendront après information de l'occupant.

## **Obligations financières, juridiques et assurantielle**

De manière générale, l'occupant devra exercer son activité en conformité avec le droit applicable. L'occupant devra assurer à sa charge les frais liés à son activité, et notamment :

- Les frais de personnel
- Tous les impôts et taxes, en lien direct ou induits, par l'exploitation et l'occupation du domaine public visées par la présente convention,
- Le montant des abonnements et des consommations d'eau, d'électricité, assainissement, de télécommunications,
- Le renouvellement de l'appareillage courant, ainsi que la maintenance et l'entretien des installations techniques, ainsi que du bâtiment,
- Les contraventions qui seraient relevées à l'encontre de l'exploitation de l'occupant par tous magistrats ou fonctionnaires qualifiés pour constater l'absence du respect ou de l'exécution des prescriptions en vigueur.

L'occupant devra également souscrire une assurance en responsabilité civile en vue de se couvrir des conséquences pécuniaires d'une condamnation en responsabilité à la suite de tous dommages corporels, matériels ou immatériels causés à un tiers se trouvant dans les locaux de l'occupant, ou à la suite de tous dommages, y compris les actes de vandalisme, causés aux biens et bâtiments mis à disposition

## **Partenariats avec les jeunes et les associations locales**

Avec la reconstruction du nouveau Snack Parc, la Commune souhaite que soit développés :

- Des partenariats avec les acteurs et associations locales,
- Des animations pour les jeunes,

L'objectif de la Commune est de pouvoir créer au sein du CRAPA et en lien avec le Snack Parc des activités / animations / partenariats notamment au profit des jeunes du secteur afin de créer du lien social avec eux et entre eux.

L'occupant développera autant que possible les partenariats avec les jeunes et les associations locales.

## **Article 9 : Prescriptions particulières**

L'occupant s'oblige à :

- ne pas placer d'enseignes, affiches ou publicité en dehors de son espace réservé sans autorisation expresse du propriétaire ;
- maintenir la terrasse et le snack parc propres, de nettoyer le site des déchets , détritiques et papiers liés à son activité ;
- procéder au tri sélectif des déchets ;
- équiper le site de corbeilles (avec tri sélectif) pour récupération des déchets résultant de son activité et de les vider chaque jour d'ouverture dans les containers prévus à cet effet ;

## **Article 10 : Assurances**

L'occupant s'engage à contracter toutes les assurances utiles auprès de compagnies d'assurance 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 ou de l'usage des aménagements ou des installations (eau, gaz, électricité), 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 la première demande de ce dernier, toutes les justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes.

## **Article 11 : Cession - Sous Location**

L'autorisation sera accordée *intuitu personae* à l'occupant et donc non transmissible à un autre bénéficiaire. En cas de cessation d'activité, ou de décès de l'occupant, l'autorisation d'occupation temporaire sera considérée comme caduque et donnera lieu à une nouvelle consultation.

L'occupant sera tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom les lieux mis à sa disposition. L'occupant ne pourra aucunement sous-traiter son activité.

L'occupant demeurera personnellement responsable à l'égard de la Commune du VAL D'HAZEY de l'ensemble des obligations stipulées dans son autorisation.

La Commune du VAL D'HAZEY se réservera le droit de contrôler le respect de la destination du domaine public faisant l'objet de son autorisation.

Il est interdit à l'occupant de céder son droit d'occupation, de sous louer ou de prêter les lieux, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit, gratuitement ou contre rémunération.

## **Article 12 : Redevance d'occupation**

La présente convention d'occupation précaire est consentie et acceptée moyennant une indemnité mensuelle qui sera négociée lors de la procédure de négociation avec les candidats.

## **Article 13 : fin de la convention**

A l'expiration de l'autorisation d'occupation, l'occupant ne bénéficiera d'aucun droit de renouvellement.

Au terme de l'AOT délivrée par la Commune, le candidat retenu ne pourra pas se prévaloir de la valorisation d'un fonds de commerce.

## **Article 14 : Conditions et durée d'occupation - résiliation**

Le Snack-Parc est implanté sur un terrain géré et contrôlé par la Commune. Par conséquent, l'autorisation d'occupation délivrée par la Commune est précaire et révocable, non créatrice de droits réels. Elle reste strictement personnelle. L'exploitant ne pourra pas sous-louer tout ou partie des lieux loués, ni céder son droit.

Il est également rappelé que l'autorisation d'exploitation ne confère au bénéficiaire aucun droit à la propriété commerciale et notamment aucun droit à bénéficier d'un bail commercial.

### **Durée de l'AOT :**

L'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) sera consentie par la Commune pour la période allant du 1er Juillet 2023 au 31 Décembre 2025, renouvelable 2 fois pour une durée d'une année par tacite reconduction pour les années 2026 et 2027.

La durée de l'AOT est donc de 2,5 ans pouvant être portée au maximum à 4,5 ans.

En cas de poursuite de l'occupation sans autorisation de la Commune, l'occupant est redevable d'une indemnité d'occupation d'un montant de 50 euros par jour durant le premier mois, puis 100 euros par jour à partir du second mois, montant qui est exigible immédiatement.

### **Résiliation de plein droit de la convention :**

- En cas de perte de la personnalité morale de l'occupant ;
- En cas de destruction totale des lieux, au sens de l'article 1722 du Code civil.

La résiliation est notifiée à l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **Résiliation pour faute de l'occupant :**

La Commune se réserve le droit de résilier l'autorisation d'occupation sans indemnité si les conditions édictées dans ce document et dans l'AOT ne sont pas respectées. Dans ce cas, la Commune informera le locataire de sa décision par courrier recommandé avec avis de



réception postale, après une mise en demeure non suivie d'effet dans un délai de 8 jours. La décision de résiliation prendra effet 48 heures à compter de la date de réception du courrier recommandé la prescrivant.

**Résiliation à l'initiative de l'une ou l'autre des parties :**

Chaque partie dispose de la faculté de mettre un terme à la mise à disposition à condition de prévenir l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extra-judiciaire, moyennant un délai de préavis de quatre (4) mois.

**Article 15 : 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'un accord, le litige sera porté devant le Tribunal administratif de ROUEN, 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.

Fait à VAL D'HAZEY en 3 exemplaires, le .....

Pour le Propriétaire  
La Commune de VAL D'HAZEY  
Le Maire, Philippe COLLAS

Pour l'occupant  
Société :  
Nom :  
Prénom :