

KIOSQUE N°SIS A REIMS PROMENADES JEAN-LOUIS SCHNEITER

**CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE DU DOMAINE PUBLIC
SANS CREATION DE FONDS DE COMMERCE**

AU PROFIT DE

L'an deux mil dix-neuf, le

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- 1) La Ville de Reims, représentée par Madame Nathalie MIRAVETE, Adjointe au Maire, agissant en cette qualité au nom et pour le compte de ladite Ville en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 17 avril 2014, reçue en sous-préfecture le 22 avril 2014 et d'un arrêté du 22 avril 2014, reçu en sous-préfecture le 23 avril 2014,

Ci-après dénommée « La Ville »

D'une part,

- 2) La Société XXXXX, dont le siège social est XXXXX, représentée par sa XXXX ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « Le Locataire »

D'autre part,

IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :

La Ville de Reims est propriétaire d'un kiosque n° sis sur le Domaine Public Communal au sein des Promenades Jean-Louis SCHNEITER.

IL EST CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1^{er} : DÉSIGNATION

La Ville met à la disposition de XXXX, dans les promenades Jean-Louis SCHNEITER, un kiosque portant le n° d'une superficie totale d'environ 15,30 m² consistant en (annexe 1) :

- Un espace pour l'activité vers le public de 9,90 m²
- Un local rangement de 2,80 m²
- Un local poubelle de 2,60 m²

Les réseaux électricité et eau seront en attente depuis la distribution publique au droit du kiosque. Les démarches de mise en service devront être réalisées par le preneur.

Les aménagements sont à la charge du locataire.

Pour mémoire, le kiosque étant situé au sein d'un espace classé, aucune modification des extérieurs ne pourra être réalisée, l'enseigne qui sera installée devra avoir reçu la validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le Locataire déclare bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue de la présente convention.

ARTICLE 2 : ETAT DES LIEUX

Le Locataire prend les lieux loués dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Ville, aucune remise en état, réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre la Ville pour vices de construction, dégradation, insalubrité, humidité, infiltration et toute autre cause quelconque concernant l'état des locaux. Les lieux étant réputés neufs.

De convention expresse entre les Parties, il sera dressé un état des lieux par les parties. A défaut, le locataire sera présumé recevoir les biens mis à disposition en bon état de réparations locatives et d'entretien (annexe 2).

Les parties à la présente convention conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires, en raison de l'activité exercée dans les locaux par le Locataire, pour mettre le local loué en conformité avec les dispositions légales ou réglementaires existantes (relatives notamment à la sécurité, l'hygiène, la salubrité, etc...) sera exclusivement supportée par le Locataire. Il en sera de même si cette réglementation vient à être modifiée et que, de ce fait, le bien loué n'est plus conforme aux normes légales et réglementaires.

ARTICLE 3 : DUREE

La présente convention est conclue pour une durée de XX ans à compter de sa signature.

Toutefois, chacune des 2 parties pourra y mettre fin à l'expiration de chaque période annuelle moyennant un préavis de 6 mois signifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 4 : DESTINATION DES LIEUX

La présente convention d'occupation du Domaine Public ne peut ouvrir droit à la création d'un fonds de commerce ni à indemnité en cas de cessation d'activité, qu'elle qu'en soit la cause.

Le kiosque présentement mis à disposition est exclusivement destiné pour la vente de (à préciser)

Le locataire devra y exercer son activité au minimum 180 jours, non consécutifs, dans l'année, notamment aux périodes suivantes : (à compléter).

L'autorisation donnée au Locataire d'exercer une telle activité n'implique de la part de la Ville aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives ou autres, nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité, notamment la licence de débit de boisson.

ARTICLE 5: RESILIATION DE PLEIN DROIT

La présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble à la Ville à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou encore d'inexécution d'une seule des conditions de la convention, qui sont toutes de rigueur, en particulier celles portant sur l'usage des locaux, et un mois après commandement de payer ou sommation d'exécuter, effectué par acte extra judiciaire, contenant déclaration par la Ville de son intention de se prévaloir de la présente clause et restée sans effet.

Dans tous les autres cas, la présente convention pourra être résiliée :

- Par la Ville, moyennant un préavis de six (6) mois, pour des motifs d'intérêt général, signifié par lettre recommandée avec accusé de réception.
- Par accord entre les parties, à tout moment, moyennant un préavis de six (6) mois signifié par courrier avec accusé de réception.

ARTICLE 6: OBLIGATIONS DE LA VILLE

La Ville n'aura à sa charge aucune obligation d'entretien, ni aucune réparation à l'exception des grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil : réfection en leur entier des couvertures, des poutres, des gros murs ainsi que les réparations afférentes à l'ensemble des fermetures extérieures (portes, fenêtres, etc.) et les réparations des équipements du kiosque tels que gouttières.

Toutes les autres réparations quelles qu'elles soient sont à la charge du Locataire, comme notamment celles afférentes aux équipements particuliers des locaux mis à disposition et sans que cette liste ne soit exhaustive, les obligations de la Ville en terme de réparations devant être interprétées restrictivement.

ARTICLE 7: OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

La présente convention est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes, que le Locataire s'oblige à exécuter et à accomplir, à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation si bon semble à la Ville.

7-1 ENTRETIEN – REPARATIONS

Le Locataire maintiendra pendant tout le temps de la convention les locaux mis à disposition constamment en bon état de toutes réparations locatives et d'entretien, en effectuant au fur et à mesure, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes de la présente convention.

Le Locataire devra maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité, de propreté, l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberies, serrureries, menuiseries et en général tous les accessoires et éléments d'équipements, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et pourvoir au remplacement de tous les éléments en cas de nécessité, même par suite de vétusté.

Le Locataire veillera à placer les installations hors gel à chaque fermeture prolongée du kiosque.

Le Locataire supportera toutes les réparations qui seraient nécessaires par suite de défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait ou de son personnel ou de sa clientèle.

Le Locataire fera son affaire personnelle de toute modification, installation et en général de toute obligation qui pourrait être prescrite en cours de la convention par l'administration (hygiène, sécurité, législation du travail, etc.), de manière que la Ville ne puisse jamais être inquiétée à ce sujet, ainsi que toute autorisation administrative ou autre concernant son installation dans les lieux loués, et de l'exercice de l'activité autorisée par les présentes.

A l'expiration des présentes, le Locataire rendra le tout en bon état de toutes réparations d'entretien et de fonctionnement, et en ayant pris soin de placer les installations hors gel.

Le locataire présentera à la Ville, les aménagements et ou embellissements qu'il souhaite réaliser afin que celle-ci puisse les autoriser.

Le Locataire devra prévenir immédiatement la Ville de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux mis à disposition et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes de la présente convention, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tout ordre engendrés par son silence ou son retard.

7-2 – GARANTIE

Le Locataire garantira et tiendra constamment garni le local mis à disposition d'objets mobiliers, matériels et s'il y a lieu de marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement de la redevance et de l'exécution de la présente convention.

7-3 – JOUISSANCE

Le locataire devra jouir du bien mis à disposition en bon père de famille, en s'abstenant de faire quoi que ce soit qui puisse être susceptible de nuire à la tranquillité du voisinage.

Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tout règlement, arrêté de police, etc. et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de salubrité.

7-4 – EXPLOITATION

Le Locataire devra exercer son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter et particulièrement concernant les obligations due à l'environnement et la pollution.

Une installation extérieure permettant de s'asseoir pourra être installée, sous réserve de l'obtention, d'une autorisation par les services compétents de la Ville de Reims et dans le respect de la Charte des terrasses.

7-5 – AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par la Locataire même avec l'autorisation de la Ville, deviendront en fin de jouissance la propriété de cette dernière, sans indemnité.

Il est entendu que le mobilier, la décoration, le matériel et les équipements liés à l'activité exercée dans le local, resteront la propriété du Locataire et devront être retirés à la fin des présentes.

7-6 IMPOTS ET CHARGES DIVERSES

Le Locataire devra acquitter exactement à l'échéance ses contributions personnelles, mobilières et tous les autres impôts, contributions et taxes quelconques, prévus ou imprévus, mis actuellement ou qui pourraient être mis par la suite à la charge des occupants de tels locaux.

Le Locataire devra satisfaire aux charges de la Ville, de police ou autres dont les locataires sont ou seront ordinairement tenus, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à cet égard contre la Ville et demeurer seul responsable du fait dommageable ou de toutes infractions au règlement.

7-7 ASSURANCES

En sa qualité de propriétaire la Ville assure le kiosque mis à disposition au titre de son contrat « dommages aux biens ». Elle se réserve le droit d'être son propre assureur.

Le Locataire devra assurer et tenir constamment assurés pendant la durée de la convention ses risques locatifs, ses mobiliers, vitrines, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux et le recours des voisins et des tiers, acte de malveillance, terrorisme, sabotage, émeutes et mouvements populaires.

Le Locataire devra également assurer à ses frais, en sa qualité de locataire occupant, sa responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de ses préposés soit du fait de l'usage des aménagements et installations.

7-8 VISITE DES LIEUX

Le Locataire devra laisser la Ville, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans le local loué et le visiter, pour constater son état, toutes les fois que cela paraîtra utile, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 48h à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer des travaux.

ARTICLE 8: SOUS-LOCATION

Le Locataire ne pourra céder son droit d'occupation ni sous-louer les lieux sans le consentement exprès et par écrit de la Ville

ARTICLE 9: CONDITIONS FINANCIERES

9-1 REDEVANCE

La présente convention est consentie moyennant une redevance annuelle d'un montant de 2 400 € (minimum), révisable dans les conditions prévues à l'article 9-2 ci-dessous.

9-2 INDEXATION

La redevance ainsi fixée est révisable chaque année à date anniversaire en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction.

L'indice de référence étant le dernier publié à la date de prise d'effet de la convention

9-3 CHARGES

Le Locataire acquittera régulièrement ses consommations d'eau, d'électricité et autres fluides suivants les indications de compteurs installés dans les lieux mis à disposition, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien, de relevé et de réparations desdits compteurs.

9-4 MODALITES DE PAIEMENT

La redevance sera payée à la Ville auprès du Centre des Finances Publiques de Reims Municipale, dès réception d'un avis des sommes à payer, selon les modalités suivantes :

- ● Périodicité : Mensuelle à terme échu à compter de l'entrée en exploitation du kiosque
- ● Montant mensuel : (à compléter)
- ● Echéance : le dernier jour de chaque mois

9-5 DEPOT DE GARANTIE

Un montant de garantie correspondant à un mois de loyer sera versé par le Locataire lors de la conclusion de la présente convention et sera conservé en garantie du paiement de la redevance, de la bonne exécution des clauses et conditions de la présente convention, des réparations locatives et des sommes dues par le Locataire dont la Ville pourrait être rendue responsable.

ARTICLE 10: RENOUELEMENT

La présente mise à disposition ne pourra se renouveler de façon tacite.

Dans les 6 mois précédant son terme la Ville procédera au lancement d'un nouvel appel à projet auquel le Locataire sera libre de répondre

Fait à Reims, en trois exemplaires
originaux
Les jour, mois et an ci-dessus

Pour le Maire
L'Adjointe Déléguée

Le locataire

Nathalie MIRAVETE

ANNEXE 1

Plan

ANNEXE 2

Etat des lieux d'entrée