

Ville de Villeneuve d'Ascq

Décision



Objet : Convention d'occupation d'un local - Friterie de l'Hôtel de Ville

N° : VA_DEC2020_420

Service : Vie économique, commerciale et universitaire

Nous, Gérard CAUDRON, Maire de Villeneuve d'Ascq, agissant en cette qualité,

Vu la délibération VA_DEL2020_61 du 5 juillet 2020 donnant délégation dans les domaines énumérés à l'article L 2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

décidons

De signer la convention d'occupation conclue avec Mme Djida CHIBANI épouse MELIANI, gérante de la BARAKA FRITES, pour l'occupation de la structure municipale sise Place Van Gogh à Villeneuve d'Ascq.

Cette convention prend effet du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021 inclus.

Cette occupation est consentie moyennant une redevance mensuelle de 271,60 € HT.

Imputation comptable : 70323 90 1230

Politique publique (domaine-action-activité) : 05.0.0 Développement éco. - Moyens Généraux

Fait à Villeneuve d'Ascq
le lundi 21 décembre 2020

Le Maire,
Gérard CAUDRON

ID télétransmission : 059-215900930018-20200706-177476A-AU-1-1
Date AR Préfecture : mardi 5 janvier 2021

CONVENTION D'OCCUPATION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Ville de Villeneuve d'Ascq, représentée par son Maire, Monsieur Gérard CAUDRON, habilité en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° VA_DEL2020_61 du 05 juillet 2020, lui accordant délégation dans les domaines énumérés à l'article L 2122.22 du Code Général des Collectivités Territoriales, et de la décision n°VA_DEC2020_420 du 21 décembre 2020.

Ci-après dénommée "**la Commune**",

D'une part,

Et

Madame Djida CHIBANI épouse MELIANI, gérante de la BARAKA FRITES, inscrite au registre des métiers de Lille sous le n° 752 455 345, domiciliée 78/41, résidence Salvador Allende - Chaussée de l'Hôtel de Ville à Villeneuve d'Ascq, ci-après dénommé "**l'occupant**",

D'autre part,

Il est conclu une convention d'occupation d'un local municipal suivant les conditions reprises ci-après :

ARTICLE 1 – OBJET

La Commune de Villeneuve d'Ascq consent à Madame Djida CHIBANI, gérante de la BARAKA FRITES l'occupation d'un local de 11 m², dont elle est propriétaire, situé sur le domaine public communautaire dans le quartier de l'Hôtel de Ville - Place Van Gogh à Villeneuve d'Ascq.

ARTICLE 2 – DUREE

La présente convention commencera à courir le 1^{er} janvier 2021 pour se terminer le 31 décembre 2021.

ARTICLE 3 – NATURE DU CONTRAT

Il s'agit d'une convention d'occupation précaire du domaine public. Les dispositions législatives et réglementaires régissant les baux commerciaux ne s'appliquent pas à la présente convention. En conséquence, celle-ci ne confère à l'occupant aucun droit au maintien dans les lieux après résiliation du contrat pour quelque cause que ce soit, ni aucun droit à indemnité en cas d'éviction, en cas de réalisation de travaux qui nécessiteraient l'arrêt prolongé de l'activité commerciale, ou en cas de non renouvellement du présent contrat. La transmission du titre d'occupation est interdite. La présente convention vise à prolonger une autorisation existante dans l'intérêt d'assurer le dénouement des relations entre l'occupant et l'autorité compétente selon des conditions acceptables, conformément aux dispositions de l'article L. 2122-1-2, 4°.

Au cas où l'occupant serait en mesure de justifier de l'existence d'une clientèle propre :

1/ Il lui appartient d'apporter, auprès de la commune, tous les éléments de preuve justifiant de l'existence de cette clientèle propre, et d'obtenir sa reconnaissance, par la commune. A défaut, le fonds de commerce est réputé inexistant.

2/ Pour le cas où l'occupant souhaiterait arrêter son activité avant l'échéance de la convention et céder son fonds de commerce, la justification de l'existence de cette clientèle propre doit être apportée à la commune au moins 3 mois avant la cession du fonds.

Si la commune reconnaît l'existence de cette clientèle propre :

L'acquéreur du fonds de commerce sera choisi d'un commun accord avec la commune et devra respecter la destination des lieux occupés définie à l'article 4 de la convention.

L'acquéreur du fonds de commerce devra solliciter auprès de la commune, par anticipation, conformément à l'article L 2124-33 du code général de la propriété des personnes publiques une nouvelle autorisation temporaire d'occupation pour l'exploitation de ce fonds.

Cette demande sera à formuler par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois avant la date de vente du fonds de commerce, vente qui devra faire l'objet d'un acte authentique dont copie sera remise gratuitement à la commune dans le mois qui suit sa signature. S'agissant d'une autorisation précaire d'occupation du domaine public, en cas d'agrément par la commune du repreneur du fonds de commerce, la date d'échéance de la nouvelle autorisation sera limitée à celle de l'article 2 soit le 31 décembre 2021.

L'occupant devra être à jour du paiement de l'intégralité de ses charges et redevances et avoir rempli toutes ses obligations.

L'occupant restera garant solidaire de l'acquéreur du fonds de commerce, tant pour le paiement de la redevance, des charges et accessoires, que pour le respect des conditions de la présente convention. Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée de la présente convention.

Un état des lieux tripartite sera réalisé entre la ville, l'occupant actuel et le repreneur du fonds de commerce.

Si l'existence de cette clientèle propre n'est pas démontrée ou qu'elle n'est pas reconnue par la commune, le fonds de commerce est réputé inexistant et la cession de celui-ci, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession sous quelque forme de ce soit.

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire est interdite.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX

L'occupant s'engage à occuper cet emplacement pour y exercer l'activité principale de vente à emporter de frites, sandwiches, plats cuisinés, et l'activité accessoire de vente à emporter de boissons sans alcool ou faiblement alcoolisées en accompagnement de la nourriture, à l'exclusion de toute autre activité.

L'occupant devra respecter la réglementation concernant la vente de boissons alcoolisées.

Il s'engage à ne pas modifier la destination du local.

La Commune ne sera pas responsable de la concurrence que les personnes physiques ou morales établies dans le quartier pourraient faire à l'occupant.

ARTICLE 5 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties avant l'entrée dans les lieux ainsi qu'à la date d'échéance de la convention. L'état des lieux sera annexé à la présente convention.

ARTICLE 6 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

L'occupant devra se conformer rigoureusement pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives, aux règlements de police et aux règles concernant la sécurité et l'hygiène notamment celles d'hygiène fixées par l'arrêté du 29 septembre 1997, le Règlement (CE) n°852/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires, par les arrêtés des 21 décembre 2009 et 8 octobre 2013 relatifs aux règles sanitaires applicables aux activités de commerce de détail, d'entreposage et de transport de produits et denrées alimentaires et l'article L. 233-4 du code rural et de la pêche maritime.

Il devra avoir rempli toutes les formalités relatives à son activité professionnelle, notamment une déclaration d'identification auprès de la Direction Départementale de la Protection des Populations.

Il entretiendra en bon état ses installations et le local et sera tenu d'exécuter, à ses frais, toute modification à ses installations qui serait nécessaire pour la réfection de ses ouvrages ou pour la mise en conformité de ceux-ci aux règlements en vigueur. Il procédera aux vérifications prévues par la réglementation au niveau de ses installations électriques, gaz.

Il s'engage à respecter les obligations légales en matière de protection de l'environnement et du voisinage.

Il devra veiller à ce que son enseigne soit conforme aux prescriptions du Code de l'Environnement (articles L.581.1 et suivants) et aux décrets d'application ainsi qu'au règlement local de publicité applicable depuis le 26/06/2002.

Il veillera scrupuleusement à ce que le local et ses abords restent en parfait état de propreté et prendra toutes mesures et établira tous dispositifs nécessaires pour le stockage et l'enlèvement de ses déchets dans les normes d'hygiène. Pour ce faire, il mettra à disposition des usagers un container et veillera à l'évacuation de tous les déchets (barquettes plastiques, cartons, déchets alimentaires...) et de ses huiles usagées. Il ne pourra déposer ses huiles usagées de friture dans les bennes de récupération d'huile, non prévues à cet effet.

Il n'établira aucun dispositif, n'utilisera aucun matériau, susceptibles de compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. Il ne pourra effectuer ou faire effectuer aucune installation ayant une emprise au sol sans l'autorisation de la Ville et de la Métropole Européenne de Lille.

Il ne pourra en aucun cas faire ou laisser faire rien qui puisse détériorer le domaine public et devra prévenir la ville de toute dégradation ou détérioration résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

L'occupant devra satisfaire les obligations en matière de sécurité incendie, il devra notamment disposer d'extincteurs appropriés aux risques, vérifiés régulièrement.

ARTICLE 7 - ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATION - AMELIORATION

L'occupant devra effectuer toutes réparations provenant de la présence de ses ouvrages, chaque fois qu'il en sera requis par les agents de la commune.

Il devra faire effectuer les réparations locatives telles que mentionnées à l'article 1754 du Code Civil. En cas de carence de l'occupant, la Commune se réserve le droit, dans un souci

de bonne conservation du patrimoine communal de procéder d'office à l'exécution des réparations locatives après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans suite pendant une durée d'un mois.
Le montant des frais avancés par la Commune sera recouvré sur l'occupant par état exécutoire.

L'occupant ne pourra en aucun cas faire ou laisser faire rien qui puisse détériorer le local ou le domaine communal et devra prévenir la Commune de toute dégradation ou détérioration résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

L'occupant ne pourra faire aucun travail en dehors de ceux prévus ci-dessus, sans l'accord écrit de la Commune. Il ne pourra faire aucun changement, démolition, percement de cloisons, etc..., sans le consentement express et écrit de la Commune.

Tous embellissements et améliorations qui seraient faits par l'occupant, après accord de la Commune, dans les lieux pendant le cours de la convention, resteront à la fin de celle-ci propriété de la Commune, sans que l'occupant puisse réclamer aucune indemnité. La Commune se réserve la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux en leur état primitif aux frais de l'occupant.

L'occupant souffrira par ailleurs que la Commune effectue, sans indemnité, les grosses réparations devenues nécessaires.

ARTICLE 8 - DROIT D'OCCUPATION ET REVISION

L'occupation est consentie moyennant une redevance mensuelle de 271,60 € payable d'avance le 5 de chaque mois.

Le montant de cette redevance d'occupation pourra être révisé pendant la durée de la convention par délibération du conseil municipal sans qu'il soit besoin de prendre un avenant.

ARTICLE 9 - PAIEMENT DU DROIT D'OCCUPATION ET DES CHARGES

L'occupant devra s'acquitter du droit d'occupation à la Trésorerie Principale de Villeneuve d'Ascq, 46, Rue Denis Papin, 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, titulaire du compte bancaire au nom de la Trésorerie Générale de Villeneuve d'Ascq à la Banque de France de Lille - code Banque 30001 - Code Guichet 00468 - N° de Compte D 597 0000000 - clé RIB 60.

En cas de non-paiement à échéance du droit d'occupation dû par l'occupant ou de toute somme due en vertu de la présente convention et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, la commune percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable restée infructueuse, un intérêt de retard au taux d'intérêt légal en vigueur pour l'année.

ARTICLE 10 - IMPOTS ET CHARGES

L'occupant acquittera exactement et d'une façon générale tous les impôts, contributions et taxes auxquelles il est et sera assujéti personnellement et dont la Commune pourrait être responsable et il devra justifier de leur acquit à la Commune à toute réquisition et notamment, à l'expiration de la location, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

L'occupant remboursera à la Commune l'ensemble des taxes et impôts afférents au local loué.

L'occupant aura à sa charge les consommations et abonnements afférents au réseau électrique et eau potable qu'il paiera directement aux prestataires.

ARTICLE 11 - ASSURANCES

L'occupant devra souscrire pendant toute la durée de la convention un contrat d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les risques locatifs, incendies, explosions et risques annexes, dégâts des eaux, vols, responsabilité civile (y compris sa responsabilité locative et professionnelle) du fait de son activité tant vis-à-vis des voisins, de sa clientèle, des tiers que de la commune.

L'assurance devra porter sur des sommes permettant, en cas de sinistre, la reconstruction du mobilier, du matériel, des marchandises ainsi que la reconstruction du local.

L'occupant fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre la commune. Le tout, de manière à ce que la ville ne puisse en aucun cas être inquiétée.

L'occupant devra justifier de cette assurance et de l'acquit régulier des primes spontanément et à toute réquisition de la ville. Toutefois cette communication n'engagera en rien la responsabilité de la Ville pour le cas où, à l'occasion du sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèreraient insuffisants. La présente clause constitue une demande expresse de la commune qui n'aura pas à la renouveler chaque année. L'occupant fournira à la commune dès signature de la présente convention un exemplaire des conditions particulières de la police.

L'occupant devra déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurance et informer la ville de tous sinistres ou dégradations, même en l'absence de dégâts apparents, qui pourraient se produire dans les lieux loués, et nécessiter une déclaration d'assurance, une action contre des tiers ou des réparations incombant à la commune. En cas de manquement à cet engagement, l'occupant sera responsable des conséquences de sa carence. Il sera, en outre, responsable envers la commune de toute aggravation de ce dommage survenue après cette date.

L'occupant est et reste responsable de tous accidents et dommages susceptibles de résulter de l'existence de ses ouvrages, de ses activités, et de l'usage de la présente convention.

La Commune décline toute responsabilité en cas de dommages résultant du non-respect des clauses de la présente convention.

ARTICLE 12 - RESPONSABILITE - RECOURS

L'occupant ne pourra, en aucun cas, tenir la commune pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis et il ne pourra réclamer à la commune aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre. De même en cas d'accident survenu dans le local, quelle qu'en soit la cause, l'occupant prendra à sa charge toute responsabilité civile.

En outre, il est expressément convenu que l'occupant fera son affaire personnelle, sans recours contre la commune, de tous dégâts causés au local par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

ARTICLE 13 – CONTROLE

La Commune se réserve le droit de contrôler le respect par l'occupant des clauses de la présente convention, des avenants ou des règlements subséquents.

ARTICLE 14 – AVENANT

Toute modification du contenu de la présente convention fera l'objet d'un avenant à celle-ci.

ARTICLE 15 - FIN DU CONTRAT

La présente convention prend fin de plein droit au terme fixé à l'article 2. La Ville aura la faculté de renouveler la convention, sans que cela constitue une obligation, sous réserve des conditions ci-après :

- que l'occupant soit à jour des droits d'occupation et charges,
- qu'il ait rempli précédemment toutes ses obligations,
- d'une demande expresse de l'occupant par lettre recommandée avec accusé réception, trois mois avant expiration du délai,
- des textes en vigueur et de la conformité de la friterie par rapport à ces textes.

Elle pourra aussi être résiliée avant son échéance normale, sans aucune indemnité :

- par la Commune :

Immédiatement :

- 1) pour des motifs sérieux tenant à l'intérêt général, à la salubrité et au bon ordre publics
- 2) en cas de force majeure,
- 3) en cas de sanction pour non-respect des clauses de la convention ou des lois et règlements en vigueur,
- 4) en cas de défaut d'obtention des autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité, *sous préavis d'un mois* : le délai court à compter du 1^{er} du mois suivant la date de réception de la notification,
- 5) en cas de changement de la destination des lieux ou de travaux notamment dans le cadre du programme de réaménagement du quartier de l'Hôtel de Ville.

- par l'occupant :

Sous préavis d'un mois : le délai court à compter du 1^{er} du mois suivant la date de réception de la dénonciation.

Toute résiliation du contrat avant son échéance normale qu'elle intervienne à l'initiative de l'occupant ou de la Commune, est notifiée, par lettre recommandée avec accusé de réception, au cocontractant.

La résiliation prononcée par la Commune, pour les motifs 3 et 4 ci-dessus répertoriés, intervient un mois après une simple mise en demeure restée sans effet, sans qu'il soit besoin d'autres formalités qu'une ordonnance du Juge Administratif statuant en référé, pour si besoin était, contraindre l'occupant à quitter les lieux.

ARTICLE 16 – LITIGES

Toutes les contestations qui pourraient intervenir entre l'occupant et la Commune pour l'exécution et l'interprétation des engagements souscrits seront, préalablement à toute action devant le Tribunal compétent, réglées d'un commun accord.

Le Tribunal compétent pour régler les litiges est le Tribunal Administratif de Lille.

ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

Madame Djida CHIBANI élira domicile au 78/41 chaussée de l'Hôtel de Ville - Résidence Salvador Allende à Villeneuve d'Ascq (59650) pour toutes les correspondances, notifications ou exploits qui pourraient lui être adressés.

L'Exploitante,

Djida CHIBANI - MELIANI



Le 21 décembre 2020

Pour la Commune
Le Maire,

Gérard CAUDRON