

**PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC
CAFÉTÉRIA DE LA PISCINE DU TRIOLO**

Entre les soussignés :

La Commune de Villeneuve d'Ascq représentée par

Ci-après dénommée « la Commune »,

d'une part,

et

.....

Ci-après dénommée « l'occupant »

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - CAPACITÉ DU CANDIDAT

L'occupant déclare :

- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre sa capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de ses biens ;
- qu'il n'est pas ou n'a jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

ARTICLE 2 - OBJET DU CONTRAT

Le local concerné, d'une superficie de 105 m², appartient à la commune de Villeneuve d'Ascq et est situé dans l'enceinte de la piscine du Triolo. Ce local est doté d'une zone de restauration d'une surface utile de 69,76 m², d'un Bar/Cuisine de 17,55 m², des réserves de 3,57m² et 2,03 m² et un sanitaire PMR de 5,86 m².

L'installation d'une terrasse en extérieur est possible après autorisation de la commune et sous réserve de remplir les conditions fixées par celle-ci. Un formulaire de demande d'autorisation d'occupation du domaine public pour une terrasse de plein air est à imprimer sur le site de la Ville et à déposer au service Economique (joint de l'arrêté municipal n°32035 du 02 mars 2023 du règlement des terrasses lu, approuvé et signé par le demandeur).

ARTICLE 3 - NATURE DU CONTRAT

Il s'agit d'une convention d'occupation précaire du domaine public. Ni les dispositions de l'article L2124-32-1 Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, ni les dispositions législatives ou réglementaires régissant les baux commerciaux ne s'appliquent à la présente occupation. 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 cession sous quelque

forme 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.

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 collectivité, 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 collectivité 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 14 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 4 soit le 31 décembre 2030.

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 - DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat commencera à courir le 1^{er} janvier 2026 pour se terminer le 31 décembre 2030.

ARTICLE 5 - JOURS ET HEURES D'OUVERTURE DE LA CAFÉTÉRIA

Les jours et heures d'ouverture sont fixés librement par l'occupant tous les jours de la semaine y compris le week-end. L'occupant veillera néanmoins à les adapter aux horaires d'ouverture au public de la piscine et devra impérativement ouvrir au minimum du lundi au vendredi de 11 h 30 à 14 h 00 pour répondre aux besoins des usagers de la piscine.

ARTICLE 6 - REDEVANCE D'OCCUPATION ET RÉVISION

L'occupation est consentie moyennant une redevance mensuelle de 823,25 € payable d'avance le 5 de chaque mois.

Le montant de cette redevance d'occupation sera révisé annuellement en janvier suivant le dernier indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

ARTICLE 7 - CHARGES D'EAU, ÉLECTRICITÉ ET CHAUFFAGE

L'occupant verse à la commune une provision mensuelle, pour les charges d'eau, d'électricité et de chauffage, d'un montant de 220 €. Celle-ci est payable d'avance le 5 de chaque mois.

Le montant des charges d'eau, d'électricité et de chauffage sera réajusté au 1^{er} janvier de chaque année en fonction des consommations :

- enregistrées aux décompteurs d'eau et d'électricité de la cafétéria,
- de gaz de la piscine du Triolo selon les modalités de calcul ci-après.

Le relevé des consommations d'eau et d'électricité, sera établi chaque année, conjointement entre la commune et l'occupant, entre le 1^{er} et le 15 décembre de l'année N – 1.

Les charges de chauffage de la cafétéria sont calculées annuellement sur la base des factures gaz payées par la ville entre le 1^{er} décembre de l'année N – 2 et le 30 novembre de l'année N – 1, selon les modalités suivantes :

- 2/3 de la facture de gaz de la piscine pour tenir compte des températures de chauffage (plutôt 30° pour la piscine et 20° pour la cafétéria),
- au prorata de la surface de la cafétéria,
- au prorata du nombre de jours de chauffage d'un restaurant scolaire sur l'année.

Leur réajustement s'effectuera au 1^{er} janvier de chaque année à partir de l'année N + 1 ainsi qu'à la date d'échéance de la présente convention.

ARTICLE 8 - PAIEMENT DE LA REDEVANCE ET DES CHARGES

L'occupant devra s'acquitter de la redevance ainsi que des charges 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.

Le comptable : Trésorier principal de VILLENEUVE D'ASCQ pourra délivrer la quittance (P. 1 E) sur demande expresse de l'occupant. Toute quittance remise lors de paiement le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

ARTICLE 9 - CONTRIBUTIONS- IMPÔTS ET TAXES

a) L'occupant acquitte ses impôts personnels et plus généralement tous les impôts, taxes, contributions auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont la commune pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code Général des Impôts. Il devra justifier de leur acquit à la commune à toute réquisition et notamment, à l'expiration du contrat, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

b) L'occupant satisfait à toutes les charges de la commune, de police et de voirie afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée.

c) L'occupant réglera, plus généralement, toute nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, actuelles ou futures, y compris celles facturées à la commune par des prestataires de services.

ARTICLE 10 - DEPÔT DE GARANTIE

L'occupant verse deux mois de redevance à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, est destiné à assurer à la commune la bonne exécution de l'ensemble des obligations imposées à l'occupant par le présent contrat, et le paiement des créances de toute nature qui pourraient résulter d'une non-exécution ou d'une inexécution partielle ou défectueuse de ces obligations. Il garantit, en outre, le paiement de la redevance, charges, et accessoires et plus généralement le paiement de toute somme due en vertu du contrat ou mise à la charge de l'occupant par des textes légaux ou réglementaires.

Dans le cas de résiliation du contrat pour inexécution de tout ou partie de ses conditions, ce dépôt de garantie restera acquis au propriétaire à titre de dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 11 - ETAT DES LIEUX OCCUPÉS

Un constat contradictoire, annexé à la présente convention, est établi conjointement au démarrage de la convention ainsi qu'à sa date d'échéance.

ARTICLE 12 - ENTRETIEN - TRAVAUX ET RÉPARATIONS

1) Entretien

L'occupant entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du contrat, de manière à restituer les lieux occupés en bon état en fin de contrat.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux occupés, la hotte et ses conduits d'évacuation, le bac dégraisseur avec nettoyage du réseau en amont et en aval, l'entretien des bouches d'extraction d'air et des

conduits de la VMC, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que plus généralement les accessoires et éléments d'équipement ; procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire ; réparer ou remplacer si nécessaire ; entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment, remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements ; et veiller à la sécurité d'usage et de circulation ; réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux occupés. L'occupant devra prévenir immédiatement la commune de tous dommages ou dégradations qui surviendraient dans les locaux occupés nécessitant des travaux. Faute de satisfaire à cette obligation, l'occupant serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

L'entretien de la grille électrique extérieure incombe à l'occupant.

2) Travaux

2.1 L'occupant souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux occupés ou dans le bâtiment. Il ne pourra demander aucune diminution de la redevance qu'elles qu'en soient l'importance et la durée. Il devra également souffrir tous travaux et réparations intéressant l'ensemble de l'immeuble et rendus nécessaires pour son amélioration ou ses aménagements.

2.2. Par ailleurs, si de gros travaux effectués par la commune sur le bâtiment, nécessitent un arrêt prolongé et continu de plusieurs mois de l'activité de l'occupant, la commune se réserve la possibilité :

- de poursuivre le contrat, sans indemnité, avec exonération des loyers et des charges pendant la durée d'inexploitation pour le cas où la destination du local demeurerait inchangée,
- de modifier par avenant, ou de résilier le contrat, sans indemnité, pour le cas où les travaux conduiraient à modifier en tout ou partie la destination des lieux notamment pour améliorer les conditions de fonctionnement de la piscine ou conduiraient à les supprimer.

2.3. L'occupant supportera sans indemnité de la part de la Commune, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

2.4. L'occupant est tenu d'avertir par écrit et sans retard la commune des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

3) Changements et embellissements

L'occupant pourra effectuer dans les lieux occupés tous travaux d'équipement et d'installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la commune. Il en sera de même de toute installation nouvelle d'enseigne, stores, bannes, marquises ou autres en saillie.

Outre l'accord de la commune, l'occupant devra justifier qu'il a reçu toutes autorisations nécessaires (permis de travaux, avis de sécurité, etc...).

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant et sous la surveillance des services municipaux ou de l'entreprise mandatée par la commune dont les honoraires seront supportés par l'occupant.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par l'occupant en cours du contrat, deviendront lors du départ de celui-ci, la propriété de la Commune sans indemnité. La Commune ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais de l'occupant, que pour les travaux non autorisés par elle et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.

Les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété de l'occupant et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

4) Visite, surveillance des locaux et interventions urgentes

Pendant toute la durée du contrat, l'occupant devra laisser la Commune et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande à la commune, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du contrat.

L'accès des lieux devra toujours être donné pour vérification, réparations et pour entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité.

La commune dispose d'une clé du local pour pouvoir intervenir, en l'absence de l'occupant, en cas d'urgence (incendie, inondation...). Cependant, elle ne disposera pas de moyen de couper l'alarme.

5) Réparations

- La commune ne sera tenue d'effectuer que les grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil.
- Toutes les autres réparations seront à la charge de l'occupant et ceci quelle qu'en soit la cause, et même pour le cas où celles-ci seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés ou encore par cas fortuit ou de force majeure.
- Les réparations des vitres de la cafétéria et de la porte d'accès desservant uniquement la cafétéria sont à la charge exclusive de l'occupant.

ARTICLE 13 – SÉCURITÉ INCENDIE

L'utilisation de bouteilles de gaz est interdite dans l'enceinte de la cafétéria du Triolo.

La sécurité incendie du bâtiment « Piscine du Triolo », y compris de la cafétéria, est assurée exclusivement par le responsable de la piscine conformément à la décision de la commission de sécurité ; le responsable de la piscine étant le responsable unique de l'établissement.

Pendant les heures de fermeture de la piscine et afin de répondre aux normes de sécurité et d'assurer la sécurité du public de la cafétéria, l'occupant veillera à toujours être en possession de la

clé de la porte de la piscine. Il n'est autorisé à utiliser celle-ci, sous sa propre responsabilité, que lorsqu'il y a nécessité d'évacuer d'urgence les personnes de la cafétéria vers l'extérieur en passant par l'accueil de la piscine notamment en cas d'incendie.

Pendant les heures de fermeture de la cafétéria et afin de répondre aux normes de sécurité et d'assurer la sécurité du bâtiment, le responsable de la piscine veillera à toujours être en possession de la clé de la porte de la cafétéria. Il n'est autorisé à utiliser celle-ci que lorsqu'il y a nécessité d'intervenir d'urgence dans la cafétéria notamment en cas d'incendie

ARTICLE 14 - OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

1) Destination des lieux occupés.

L'occupant ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial pour l'activité de cafétéria et de restauration de type traditionnel.

Aucune boisson alcoolisée ne pourra être délivrée en dehors des repas (articles L 3335-1, L 3335-4, L 3321-1 du Code de la Santé Publique).

Les lieux occupés ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage.

Par ailleurs, la Commune ne pourra être tenue pour responsable de la concurrence que des personnes physiques ou morales établies dans ou aux abords de ce bâtiment pourraient faire à l'occupant.

2) Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

L'occupant devra personnellement exercer dans les lieux occupés l'activité prévue de façon continue.

Pour vendre des boissons alcoolisées uniquement pendant les repas, l'occupant devra avoir souscrit une déclaration d'ouverture d'une licence restaurant ou d'une petite licence restaurant selon la catégorie des boissons délivrées.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du contrat, les lieux occupés de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement de la redevance et des charges et de l'exécution des conditions du contrat.

3) Conditions de jouissance

L'occupant devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et de son voisinage ne soit troublée en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Lors des heures de fermeture de la piscine, il est interdit à l'occupant d'ouvrir la porte d'entrée de la piscine pour faire entrer ou sortir sa clientèle. L'accès à la cafétéria se fera exclusivement par la porte de la cafétéria. La porte de la piscine étant réservée à l'usage exclusif d'issue de secours.

Il fera son affaire personnelle, sans que la commune puisse être inquiétée ou recherchée, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux occupés, notamment avec les usagers de la piscine, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas où, néanmoins, la commune aurait à payer certaines sommes du fait de l'occupant, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que de tous frais de procédure et honoraires y afférent.

L'occupant devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la salubrité et l'hygiène. Il devra respecter les obligations légales en matière de protection de l'environnement, du voisinage, du code du travail, du code des débits de boissons et du code de la santé publique.

Il devra en supporter les charges et frais y afférents, de façon à ce que la commune ne soit ni inquiétée, ni recherchée à cet égard.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Il fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les usagers de la piscine, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que la commune puisse en être tenue pour responsable.

Il devra enfin supporter le coût du remplacement des clés s'il vient à les égarer.

Il devra transmettre à la ville aux dates d'échéance fixées par la réglementation ainsi qu'à date d'échéance ou de résiliation de la présente convention copie des factures ou attestations en cours de validité suivantes établies par un organisme agréé ou une entreprise ayant les compétences en la matière :

- d'entretien, de ramonage et de bon fonctionnement de la hotte et de ses conduits d'évacuation,
- de vérification de ses appareils de cuisson,
- de maintenance et de vérification des installations électriques,
- d'entretien du bac dégraisseur avec nettoyage des conduits amont et aval,
- d'entretien des bouches d'extraction d'air et des conduits de la VMC.

ARTICLE 15 - ASSURANCES

L'occupant s'assurera pendant toute la durée du contrat contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs, de recours des voisins, bris de glace et généralement tous risques pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue et solvable.

L'assurance devra porter sur des sommes permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises, ainsi que la reconstruction de l'immeuble de la commune, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers et des charges non-perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Il déclarera immédiatement tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble occupé aux compagnies d'assurance intéressées et confirmera cette déclaration à la commune, le tout par lettres recommandées avec demande d'accusé de réception.

Le stockage de matière inflammable ou d'explosifs est interdit.

L'occupant s'acquittera exactement des primes des dites assurances et en justifiera systématiquement, à chaque échéance, à la commune, à peine de résiliation du contrat. Toutefois cette communication n'engagera en rien la responsabilité de la commune pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèreraient insuffisants. La présente clause constitue une demande expresse du bailleur qui n'aura pas à la renouveler à chaque échéance.

ARTICLE 16 – RESPONSABILITÉ - RECOURS

L'occupant renonce à tout recours en responsabilité ou réclamation contre la commune :

1 - En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont l'occupant pourrait être victime dans les locaux occupés,

2 - En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption du système d'alarme, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, du chauffage, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques, s'il en existe, et plus généralement des services collectifs et éléments communs de l'immeuble ou propres aux locaux occupés,

3 - En cas de modification ou de suppression des prestations communes,

4 - En cas de dégâts causés aux locaux occupés ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances,

5 - En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général,

6 - En cas d'accidents survenant dans les locaux occupés ou du fait de ces derniers pendant le cours du contrat, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit de la commune, soit des tiers, sans que la commune puisse être inquiétée ou poursuivie de ce chef,

7 - En cas de vices ou défaut des locaux occupés, l'occupant renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil,

L'occupant fera son affaire personnelle, sans recours contre la commune, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

ARTICLE 17 - MODIFICATIONS DU CONTRAT

Toute modification du contenu du contrat fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 18 - FIN DU CONTRAT ET RESTITUTION DES LIEUX

La présente convention prend fin de plein droit au terme fixé à l'article 4. L'occupant, de même que ses successeurs en cas de vente du fonds de commerce pendant la durée du présent contrat, n'auront aucun droit ni au maintien dans les lieux, ni à renouvellement, ni à indemnité à échéance du contrat fixée à l'article 4.

Un mois avant de déménager, l'occupant devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge et de tous les termes de redevance et de charges, et communiquer à la commune sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux occupés en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du contrat ou celui de son départ effectif, il sera procédé contradictoirement à un pré-état des locaux occupés, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'occupant. Un état définitif des lieux sera effectué le jour de sortie et de remise des clés à la commune.

L'occupant devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de la commune ou d'une entreprise mandatée par celle-ci.

Dans l'hypothèse où l'occupant ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation de la commune ou se refuserait à signer l'état des locaux, la commune ferait chiffrer le montant des dites réparations par ses services ou une entreprise spécialisée et l'occupant devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, l'occupant serait redevable envers la commune d'une indemnité égale à la redevance et aux charges, calculée au prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaires à la réalisation des réparations lui incombant.

Pour le cas où l'occupant ou ses ayants cause n'évacueraient pas les lieux à l'issue du présent contrat, la commune pourra :

- réclamer une indemnité égale à la redevance et aux charges, calculée au prorata temporis, pendant le temps d'occupation des locaux
- faire procéder à l'enlèvement et au stockage du mobilier, matériels, marchandises aux frais de l'occupant, sans qu'il soit possible pour ce dernier de solliciter réparation en cas de dégradation de ceux-ci.

ARTICLE 19 - SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Les obligations du contrat constitueront, pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues du paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible ; notamment en cas de décès de l'occupant avant la fin du contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

ARTICLE 20 - CLAUSES RÉSOLUTOIRES

Le contrat pourra être résilié, sans indemnité, avant son échéance normale :

- **par la commune :**
immédiatement :

- 1) pour des motifs sérieux tenant à l'intérêt général, au bon fonctionnement du service public, à la salubrité et au bon ordre public,
- 2) en cas de force majeure,
- 3) si les besoins de service nécessitent une reprise aux fins de réaffectation du lieu,

sous préavis d'un mois :

- 4) pour non-respect des clauses de la convention ou des lois et règlements en vigueur,
- 5) en cas de défaut d'obtention des autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité,
- 6) en cas de changement de destination des lieux loués ou de travaux ayant pour incidence de modifier partiellement ou totalement la destination desdits lieux loués.

- par l'occupant :

sous préavis d'un mois

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. Les délais courent à compter du 1^{er} du mois suivant la date de réception de la dénonciation.

ARTICLE 21 - LITIGES

Toutes les contestations 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 22 – FRAIS

L'occupant ou ses ayants droits devront rembourser à la Commune les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

ARTICLE 23 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile :
Pour la Commune, en l'Hôtel de Ville, Place Salvador Allende

Fait à VILLENEUVE D'ASCQ, le

Pour l'occupant,

Pour la Commune,