

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Entre

La METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE représentée par son Vice-Président délégué à la Mobilité, Déplacements et Transports en exercice, Monsieur Jean-Pierre SERRUS, dûment habilité par une délibération du Conseil Métropolitain n° en date du dûment enregistrée en Préfecture le

ci-après dénommée « la Métropole »,

D'UNE PART

Et

La SOCIETE SAS PASCAL ET MARIE (n° de Siret 493 218 531 000 25) dont le siège social se situe 12, allée Louis Badie à Saint Victoret, représentée par son gérant, Monsieur Pascal ARNOUD, domicilié en cette qualité audit siège,

ci-après dénommée « l'occupant »

D'AUTRE PART

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La Métropole d'Aix-Marseille Provence, substituée au SMITEEB depuis le 1^{er} avril 2016, est propriétaire de la gare routière de Vitrolles Pierre Plantée. Un local à usage de snack, situé à l'intérieur du bâtiment de la gare routière est exploité par Mme Eysseric depuis 2005. Mme Eysseric verse en contrepartie un loyer de 8 083 € annuel (valeur 01/2016). Mme Eysseric souhaite cesser son activité et a fait connaître à la Métropole son souhait de céder son fonds de commerce à la SAS Pascal et Marie. Un compromis de vente a été signé.

Afin de poursuivre l'exploitation de ce fonds, la SAS Pascal et Marie a sollicité auprès de la Métropole la conclusion d'une convention d'occupation du domaine public relative aux locaux en cause.

Ceci étant exposé, les parties ont convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention :

La Métropole autorise la SAS Pascal et Marie à occuper le local à usage de snack de la Gare Routière Pierre Plantée de Vitrolles d'une superficie de 27,81 m² et une terrasse de 39 m² dont la consistance et la localisation est définie en annexe 1 de la présente convention.

La présente convention est soumise aux règles régissant les conventions d'occupation du domaine public.

Article 2 : Durée :

La présente convention est conclue pour une durée de 20 ans.

Les locaux et surfaces en cause appartenant au domaine public de la Métropole, la présente convention est précaire et révocable.

En conséquence, la Métropole pourra résilier à tout moment la présente convention moyennant un préavis de 6 mois. Dans ce cas, la SAS PASCAL ET MARIE recevra une indemnité de résiliation égale à 80 % du chiffre d'affaire H.T. annuel calculé sur la moyenne des trois derniers exercices à partir des comptes publiés et certifiés par un expert-comptable.

Article 3 : Conditions d'exploitation :

L'occupant devra assurer l'entretien de l'ensemble des locaux et surface objet de la convention par référence aux principes relatifs aux obligations d'entretien du locataire dont s'inspire le décret n°87-712 du 26 août 1987.

La Métropole aura la possibilité d'exécuter des travaux sans que l'occupant puisse s'y opposer ou solliciter une indemnité.

a) Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi entre les parties lors de la prise d'effet de la convention ainsi qu'à la libération des lieux.

b) Entretien

L'occupant devra entretenir pendant toute la durée de la convention, les locaux constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, et rendre les lieux en bon état à l'expiration de la convention.

Il devra notamment entretenir et remplacer si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sols, murs et peinture.

Il aura notamment en charge les différents contrats d'entretien des installations.

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

c) Transformation et améliorations par l'occupant

L'occupant ne pourra faire dans les locaux aucune démolition, construction, aucun percement de murs, cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution, cloisonnement ou installation, sans le consentement expresse et par écrit au préalable à la Métropole.

Les travaux qui seraient autorisés par la Métropole seront faits au frais de l'occupant, sous la surveillance et le contrôle des services de la Métropole.

d) assurances

L'occupant sera tenu de contracter auprès d'une compagnie une ou plusieurs polices d'assurance garantissant contre les risques d'incendie, explosion, foudre, bris de glace, vol, vandalisme, attentat, catastrophes naturelles, dégâts des eaux, refoulements d'égouts, dommages électriques et tous autres risques qu'il jugera utile, notamment la responsabilité civile du fait de son exploitation ainsi que la perte d'exploitation.

Le cocontractant sera tenu de justifier à toute demande de la Métropole de la souscription des dites polices et du paiement régulier des primes.

La Métropole, propriétaire des murs, garantit uniquement les risques du propriétaire et l'occupant, les risques dits « locatifs » et les risques dus à son exploitation commerciale.

Les montants des garanties devront être suffisants, au regard des risques encourus ; toute insuffisance de garanties ou de franchises ne sera opposable qu'à la partie concernée et en aucun cas transférable à l'autre partie ou à ses assureurs.

e) impôts - taxes - charges et prestations

L'occupant devra payer tous impôts, contributions, taxes lui incombant personnellement et en apporter justificatif à la demande de la Métropole. La Métropole prendra à sa charge la taxe foncière, à l'exception des sommes relatives à la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères qui donneront lieu à remboursement par l'occupant.

f) conditions générales de jouissance, respect des prescriptions administratives

L'occupant s'interdit d'apposer des enseignes portant sa dénomination, des publicités, sauf une enseigne portant la nature de son activité, sous réserve avec autorisation préalable de la Métropole. La Métropole se réserve le droit d'apposer sur le local loué des panneaux se rapportant à son activité.

g) réclamation par des tiers ou contre des tiers

L'occupant devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais sans que la Métropole puisse être inquiétée ou recherchée, de toute réclamation faite par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant. L'occupant fera son affaire personnelle de tous les dégâts causés aux locaux et de tous troubles de jouissance par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que la responsabilité de la Métropole puisse être recherchée.

h) destruction des lieux loués, expropriation

Par dérogation à l'article 2 de la présente convention, si les locaux viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté de la Métropole, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité. En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties mais sans préjudice pour la Métropole de ses droits éventuels contre l'occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier. La présente convention sera également résiliée purement et simplement sans indemnité à la charge de la Métropole en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

i) restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration ou de la résiliation de la convention, l'occupant devra prévenir la Métropole de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre à la Métropole de procéder à l'état des lieux prévu à l'article 3 a de la présente convention et de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues. Il devra rendre les clefs le jour de son déménagement même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

j) cession - sous location

L'autorisation d'occupation étant accordée à titre strictement personnel, toute cession partielle ou totale des locaux sous quelques modalités que ce soit, est strictement interdite. Le non-respect de cette clause entraînera la résiliation immédiate et sans indemnisation de la présente.

En cas de projet de cession du fonds de commerce constitué sur les locaux et surface en cause conformément à l'article 2124-32-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, l'occupant en informe la Métropole par courrier recommandé avec accusé de réception. Un délai de préavis de trois mois devra être respecté.

Article 4 : Redevance :

En contrepartie de l'autorisation d'occupation consentie à l'occupant, celui-ci s'engage à payer une redevance annuelle de huit mille quatre-vingt-trois euros (8.083 €) révisable tous les trois ans en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE (8630) à compter de la date d'effet de la présente convention d'après la formule suivante :

$$\text{Loyer de redevance annuel à la date de signature de la présente convention} \quad \times \quad \frac{\text{Indice de référence à la date de la révision}}{\text{Indice de référence à la date de signature}}$$

La redevance sera payable mensuellement par douzième, soit un montant de 673,58 € (valeur 2016), auprès de la Métropole

Article 5 : Règlement des litiges :

Tous litiges relatifs à la conclusion, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable seront portés devant le Tribunal Administratif de Marseille.

Article 6 :Prise d'effet :

Sous réserve de la réception préalable par le Métropole de la preuve de la conclusion de la cession de fonds de commerce entre la Mme EYSSERIC et la SAS PIERRE ET MARIE, la présente convention prendra effet à compter de sa notification.

A défaut et en application des dispositions de l'article 2124-33 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la présente convention prend effet à compter de la réception par l'autorité compétente de la preuve de la réalisation de la cession du fonds.

Contrat fait en deux exemplaires originaux

Fait à VITROLLES, le

**LA METROPOLE
AIX MARSEILLE PROVENCE**

La SAS Pascal et Marie