

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DU DOMAINE PUBLIC
PORTANT MISE A DISPOSITION D'UN RESTAURANT
AU SEIN DE LA FUTURE HALLE DE MARCHÉ
SUR LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390)**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La commune de Villeneuve-la-Garenne, représentée par son Maire, **Monsieur Pascal PELAIN**, habilités à signer la présente convention en vertu d'une délibération en date du 10 avril 2025,

Ci-après dénommée « LA VILLE »,

D'une part,

Et :

La société SAS HG DEVELOPPEMENT

RCS :

Représenté par, xxxxx dûment habilité (e)

Adresse :

Code NAF : N° SIRET

IBAN :

Ci-après dénommé « L'OCCUPANT »

D'autre part,

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

PREAMBULE :

Projet phare et majeur, le futur Marché couvert a pour objectif d'être plus qu'une simple halle, un lieu de vie et d'échanges pour tous les habitants.

Dans le cadre de la restructuration du Centre -Ville de Villeneuve la Garenne, ce bâtiment, sera un bâtiment remarquable, symbole de dynamisme, de rayonnement et d'attractivité pour le territoire.

Inspiré d'une architecture asiatique, le futur marché couvert sera un lieu de destination attrayant à l'échelle du territoire.

En remplacement de l'ancienne halle devenue vétuste, la future halle deviendra un véritable lieu de vie pour tous. Elle intégrera un restaurant, le nouveau bureau de poste et un parking souterrain de 144 places qui contribueront à redynamiser le Centre-ville.

La nouvelle halle marchande a été pensée dans le respect de l'environnement. La structure du marché sera entièrement en bois pour réduire son empreinte carbone.

Des espaces verts seront réalisés pour créer des îlots de fraîcheur avec la plantation de nouveaux arbres.

Les travaux ont commencé en mai 2023 et la livraison de la coque est prévue en septembre 2025.

Chiffres clés :

1 600 m² de superficie de halle commerciale, 363 m² de surface réservée à un local de restauration faisant l'objet du présent appel à projet et 364 m² de bureau de poste. De plus, un parking souterrain accueillera 144 places de stationnement.

I. – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention précaire et révocable, régie par l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques (CGPPP) et non par les articles L.145-1 à L.145-60 du code de commerce ni par les articles non-abrogés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre les bailleurs et les locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal. Par ailleurs, le code de la commande publique n'est pas applicable à la présente convention.

LA VILLE met à disposition à l'OCCUPANT, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier du domaine public de la ville de Villeneuve-la-Garenne, situé au 28-30 rue Henri Barbusse, pour être occupés par la société SAS HG DEVELOPPEMENT.

II. - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Les locaux donnés en location sont dépendants d'un ensemble immobilier sis 28-30 rue Henri Barbusse à Villeneuve-la-Garenne (92390), cadastré section H numéros 108, 121 et 122 d'une surface de 2900m², dont la commune est propriétaire.

Ils comprennent :

- Coque brute : déclaré comme ERP de 5ème catégorie (Effectif maximum : 199 personnes)
- Surface RdC environ 242 m²
- Surface Mezzanine : environ 89 m², étant précisé que la mezzanine n'est pas desservie par un ascenseur
- Local en sous-sol : environ 33 m²
- Le tout pour une surface totale d'environ 364 m², soit environ 339,46 m² de surface utile pondérée

Ainsi que lesdits locaux se poursuivent avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes, l'OCCUPANT déclarant bien les connaître pour les avoir visités.

L'OCCUPANT renonce expressément à tout recours ou réclamation pour toute erreur ou omission relative à la désignation.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

III. – ETAT DES LIEUX

Un premier état des lieux sera dressé contradictoirement lors de la prise de possession initiale. Un second état des lieux comprenant un inventaire du matériel sera dressé contradictoirement après travaux réalisés par la Ville et continuera à produire tous ses effets jusqu'à l'expiration de la présente convention.

IV. - DUREE

La présente convention est consentie pour une durée de : **20 ANNEES ENTIERES ET CONSECUTIVES**

qui commenceront à courir le : 1^{er} septembre 2025

pour finir le 31 août 2045 inclus.

Toutefois, l'OCCUPANT et la VILLE auront la faculté de résilier la convention à l'expiration de l'une ou de l'autre des trois premières périodes triennales en prévenant l'autre partie par acte extrajudiciaire six mois au moins à l'avance.

L'occupant ne pourra pas prétendre à une indemnité d'éviction ou à une proposition de local de remplacement à la fin du contrat.

V.- DESTINATION DES LIEUX AMODIES

Les locaux amodiés ne pourront être utilisés, pendant la durée ci-dessus définie dans le présent document, que pour les activités de : Restaurant, à l'exception de toute autre activité, sans l'accord expresse de LA VILLE.

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle, de la conformité des lieux loués à l'activité autorisée, sans que LA VILLE puisse être inquiétée, ni recherchée à ce sujet, ainsi que de se charger de l'obtention de toutes les autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

Il veillera tout particulièrement à ne causer aucun trouble de voisinage de son fait ou du fait de sa clientèle, à n'occasionner aucune nuisance aux autres occupants de l'immeuble, aux voisins, et en particulier en ce qui concerne les nuisances sonores ou olfactives.

La présente convention ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence par LA VILLE.

VI. MONTANT DE LA REDEVANCE ET MODALITES DE VERSEMENT

Au titre de la présente convention, l'OCCUPANT s'acquittera du versement d'une redevance, comprenant une part fixe (loyer) et une part variable (intéressement) basée sur le chiffre d'affaires H.T de l'année écoulée, ces deux parts se cumulant.

Le montant de la redevance doit être déterminé par les avantages de toutes natures procurés à l'occupant, conformément aux articles 2125-1 et suivants du CG3P.

Cette redevance est assujettie à la TVA.

Payable par quart, à terme échu, aux époques ordinaires, soit le 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

Part fixe :

La présente convention est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel hors taxe et hors charges de quarante-cinq-mille euros (45 000 € H.T).

Part variable :

Le montant sera évolutif.

- Pendant les 3 premières années civiles, aucun intéressement ne sera dû.
- A partir de la 4^{ème} année civile un intéressement sera versé à la VILLE. Il sera calculé selon la formule suivante :

Montant du chiffre d'affaires « N-1 » en € H.T	Pourcentage d'intéressement annuel versé en « N »
Tranche du CA comprise entre 0€ et 1 800 000 €	0 % du CA H.T N-1
Tranche du CA comprise entre 1 800 000 € et 3 000 000 €	1 % du CA H.T N-1
Tranche du CA supérieure ou égale à 3 000 000 €	1,5 % du CA H.T N-1

A partir de la 4^{ème} année civile, un intéressement sera versé annuellement à la Ville (en une fois) au plus tard le 31 octobre de l'année civile chaque année civile « N », calculé selon les pourcentages d'intéressement appliqués au chiffre d'affaires H.T de l'année « N-1 », et ce dès la deuxième année civile d'occupation (soit un premier versement de part variable au plus tard le 31 octobre 2028 en cas de prise à bail en fin-2025)

L'intéressement au titre de la dernière année civile, sera versé au plus tard le 31 octobre de l'année civile suivant la fin de la convention, et calculé selon les coefficients de chiffres d'affaires H.T. de la dernière année civile de la convention pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre de la dernière année civile de la convention.

Etant rappelé que ces montants et proportions de parts variables pourront évoluer en fonction des investissements éventuellement portés par la VILLE, tenant compte des propositions des candidats formulées lors de la remise de l'appel à manifestation d'intérêt.

A titre d'exemple en cas de signature de la présente convention en septembre 2025, l'intéressement de l'année 2027 serait versé au plus tard le 31 octobre 2028, sur la base du chiffre d'affaires H.T 2027 obtenu du 1^{er} janvier au 31 décembre 2027. L'intéressement 2028 serait versé au plus tard le 31 octobre 2029, sur la base du chiffre d'affaires H.T 2028 obtenu du 1^{er} janvier au 31 décembre 2028.

Tout retard dans le paiement des redevances entraînera une pénalité de 10% du montant de la redevance dû, par mois de retard.

Le paiement des redevances s'effectuera selon les modalités de paiement indiqué sur l'avis de sommes à payer.

Plafonnement de la somme des loyers fixes et des loyers variables

Le montant correspondant à la somme des loyers fixes et variables versés par l'occupant à la Ville est plafonné à quatre-vingt-cinq mille euros 85 000 € H.T.

Ce plafonnement s'applique sur la somme des loyers fixes calculés en année N versés en année N et des loyers variables calculés en année N-1 et versés en année N.

Ce plafonnement ne s'applique pas sur les loyers des sept (7) premières années faisant l'objet de différé de paiement, dénommés « facilité de paiement » à l'article VIII.

Par exemple, en cas d'un loyer fixe à 51 326 € par le jeu de l'actualisation en année N et d'un chiffre d'affaires de 3 millions d'euros en année N-1, dans la mesure où le remboursement des 7 premières années lissé sur 13 ans est égal à 24 983 € chaque année, l'occupant serait redevable d'un loyer global fixe + remboursement du loyer fixe des 7 premières années + versement du loyer variable de 14 500 € l'année N-1, pour un total de 90 809 € H.T en année N.

Transmission du Chiffre d'affaires :

L'OCCUPANT fournira à la VILLE avant le 31 mars de l'année N, le chiffre d'affaires global et détaillé de l'année N-1, correspondant aux activités exercées dans l'espace de restauration.

Le chiffre d'affaires réalisé s'entend du prix hors taxes des produits, biens ou marchandises vendus par l'occupant, ainsi que de toutes sommes perçues pour des services rendus à la clientèle et, d'une manière générale, de toutes recettes réalisées par ce dernier à raison des activités exercées dans l'espace de restauration, y compris la terrasse et les ventes à emporter.

L'occupant remettra chaque année une attestation certifiée par un expert-comptable concernant son chiffre d'affaires. Il tiendra à disposition de la Ville pendant toute la durée de la présente convention les livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires.

Paiement des charges :

L'OCCUPANT remboursera à LA VILLE toutes les charges et prestations de l'immeuble : quote-part de taxe foncière, taxe sur la création de commerces, les taxes d'enlèvement d'ordures ménagères, de déversement à l'égout, et autres contributions.

L'OCCUPANT s'acquittera en outre directement, de toutes consommations personnelles de gaz, de téléphone, etc., ainsi que tous impôts, taxes et redevances lui incombant, sans que LA VILLE en soit responsable ou puisse être recherchée à ce sujet.

En cas de non-paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou des charges correspondantes, les sommes dues seront majorées des frais exposés par LA VILLE pour en

obtenir le recouvrement, et la VILLE pourra exiger si bon lui semble la résiliation de la présente convention.

Dépôt de garantie : un dépôt de garantie correspondant à deux mois de loyer fixe hors charges hors taxes sera exigé au moment de la signature de la convention d'occupation temporaire.

VII. REVISION DE LA REDEVANCE

La part fixe de la redevance ci-dessus stipulée sera révisée de plein droit **tous les trois ans**, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, suivant l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base retenu sera celui du 2^{ème} trimestre de l'année 2025, soit l'indice de comparaison celui du 2^{ème} trimestre de chacune des années suivantes.

Si l'indice INSEE cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'un nouvel indice officiel, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties, ou, à défaut par voie d'expertise effectuée par ordonnance du Président du Tribunal Administratif, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle LA VILLE n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser LA VILLE, et elle seule, à demander la résiliation de la convention, sans indemnité.

VIII. TRAVAUX D'AMENAGEMENT INITIAUX ET FACILITES DE PAIEMENT DES LOYER FIXES PENDANT LES SEPT (7) PREMIERES ANNEES

La VILLE s'engage à réaliser les travaux d'aménagement initiaux du local à destination de restaurant pour le compte de l'OCCUPANT et selon les plans et le dossier de consultation des entreprises fournis par ce dernier.

Le montant de ces travaux pris en charge par LA VILLE sera d'un million cinq-cent-mille euros hors taxes (1 500 000 € HT), de sorte que tout dépassement de ce montant devra être pris en charge directement par l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT remboursera les travaux pris en charge par LA VILLE pendant les sept (7) premières années de la convention au taux d'intérêt de 3,40%, par sept annuités égales d'un montant chacune de deux-cent quarante-quatre-mille-quatre-cent-deux-euros et cinq centimes d'euros (244 402,05 €), de sorte que la totalité de ce crédit travaux soit remboursés à l'issue de la septième année (7^{ème} année) glissante suivant la signature de la convention.

Le premier remboursement de travaux d'aménagement initiaux par l'OCCUPANT aura lieu à l'issue de la réalisation de ces travaux par la Ville, en un seul versement de deux-cent quarante quatre-mille-quatre-cent-deux-euros et cinq centimes d'euros (244 402,05 €) correspondant à la première annuité de remboursement.

Les remboursements des annuités de travaux suivantes par l'OCCUPANT auront lieu au plus tard le 31 octobre des années suivantes.

LA VILLE accorde également à l'OCCUPANT une facilité de paiement des loyers sur la part de redevance fixe pour une durée de sept ans (7 ans) à compter de de l'entrée en vigueur de la présente convention de sorte ce dernier ne paiera pas de loyers fixe pendant les 7 premières années glissantes

Toutefois à l'issue des sept (7) premières années glissantes et durant les treize (13) années suivantes, l'occupant s'acquittera des loyers fixes non-payés pendant les sept (7) premières années glissantes, en sus des loyers fixes des années suivantes.

Le montant global de la part de redevance fixe calculée sur les sept (7) premières années glissantes sera lissé sur les treize (13) années suivantes, permettant ainsi à l'OCCUPANT de maîtriser son effort locatif.

Cette facilité de paiement ne constitue donc pas une franchise de loyer.

Le coût total du crédit de travaux s'élève à deux-cent quarante-quatre-mille-quatre-cent-deux-euros et cinq centimes d'euros (244 402,05 €).

En contrepartie de cette facilité de paiement des loyers et des travaux, l'OCCUPANT s'engage à exploiter le restaurant pendant une durée minimale de sept ans (7 ans), de sorte qu'en cas de départ du locataire avant les sept ans (7 ans) suivant la signature de la présente convention l'OCCUPANT serait redevable immédiatement du paiement des travaux réalisés par la Ville pour son compte, au prorata du montant restant dû par l'OCCUPANT.

En outre, en cas de départ du locataire avant les sept ans (7 ans) suivant la signature de la présente convention, l'OCCUPANT serait redevable immédiatement du montant de la facilité de paiement pour la part de redevance fixe accordée durant les années déjà écoulées.

Enfin en cas de départ du locataire avant les sept ans (7 ans) suivant la signature de la présente convention l'OCCUPANT serait redevable immédiatement d'une indemnité de remboursement anticipé correspondant à 3% du capital restant dû à la VILLE.

Un tableau de simulation des indemnités de remboursement anticipé et du dédommagement pour le départ anticipé (travaux et facilité de paiement des loyers fixe) est annexé à la présente clause à titre indicatif.

Départ année	Remboursement de la facilité de paiement du loyer fixe actualisé	Remboursement anticipé des travaux en cas de départ. Payable comptant	Indemnité de remboursement anticipé du prêt travaux
1	45 000 €	1 500 000,00 €	45 000,00 €
2	90 457,65 €	1 255 597,95 €	37 667,94 €
3	136 377,60 €	1 011 195,90 €	30 335,88 €
4	182 764,56 €	766 793,85 €	23 003,82 €
5	229 623,28 €	522 391,80 €	15 671,75 €
6	276 958,54 €	277 989,75 €	8 339,69 €
7	324 775,21 €	33 587,70 €	1 007,63 €

Toutefois le loyer variable sur chiffre d'affaires (intéressement) sera versé normalement par l'OCCUPANT dès le 31 octobre de la 4^{ème} année d'occupation, suivant les conditions stipulées dans l'article VI. de la présente convention.

IX - CONDITIONS PARTICULIERES

Au cas où l'OCCUPANT serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges ou de tous accessoires, il remboursera à LA VILLE l'ensemble des frais exposés par celui-ci, y compris les frais d'huissier ainsi que ses honoraires, les honoraires dus à l'avocat du propriétaire et ceux de son avoué à la Cour le cas échéant.

L'OCCUPANT connaissant parfaitement les équipements des locaux objets des présentes pour les avoir visités, déclare faire son affaire personnelle de toutes démarches en vue d'obtenir le branchement desdits équipements et installations de toute nature, nécessaires à l'exercice de son activité et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité de LA VILLE en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.

L'OCCUPANT assumera la charge des taxes et redevances relatives à tous branchements et aux abonnements subséquents.

L'OCCUPANT ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'administration pour effectuer ces branchements, pour réclamer auprès de LA VILLE une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

En cas de résiliation du bail ou d'expiration de la convention, l'OCCUPANT qui resterait dans les lieux serait redevable d'une indemnité d'occupation égale au montant de la redevance fixe actualisée et majorée d'un pourcentage de 5%.

X- CONDITIONS GENERALES

La présente convention est conclue aux conditions ordinaires et de droit, et, en outre, à celles ci-après énoncées, que l'OCCUPANT s'oblige à exécuter.

1) Assurance.

L'OCCUPANT s'engage à garantir LA VILLE de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages à toutes personnes ou choses provoqués, directement ou indirectement, par les travaux d'aménagement à sa charge.

Si ces travaux sont dirigés par un architecte, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré pour sa responsabilité civile ou professionnelle, et être à jour du versement des primes correspondantes.

L'OCCUPANT devra en outre fournir à LA VILLE, avant le commencement des travaux, et si leur nature l'exige, toute la justification de la signature d'une police « Dommages-Ouvrages » et responsabilité civile souscrite pour le compte de qui il appartiendra, de manière à ce que LA VILLE ne soit jamais recherchée, ni inquiétée à ce sujet.

b) L'OCCUPANT devra assurer à ses frais et maintenir pendant tout le cours de contrat, ses meubles, marchandises, matériels, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux.

c) L'OCCUPANT devra également, s'assurer à ses frais, en sa qualité de locataire de LA VILLE et pour les montants maximaux admis par les compagnies d'assurances, contre le risque de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers et à LA VILLE, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations, soit du fait des préposés de l'OCCUPANT de l'activité exercée.

La police d'assurance devra en outre couvrir le recours des voisins et des tiers, et comporter une renonciation expresse à tout recours contre LA VILLE.

d) L'OCCUPANT devra, sur simple demande de LA VILLE, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.

Les polices d'assurances de l'OCCUPANT devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur de LA VILLE.

L'OCCUPANT devra déclarer à LA VILLE tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

e) LA VILLE devra faire son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble en qualité de propriétaire, étant précisé que l'OCCUPANT s'engage à rembourser toute surprime due à la couverture des risques spéciaux découlant de son occupation ou de son activité.

2) Destruction totale ou partielle des lieux

a) Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent contrat sera résilié de plein droit sans indemnité à l'exception des indemnités et dédommagements prévus pour le remboursement des travaux d'aménagement initiaux réalisés par la Ville, telles que stipulées dans l'article VIII.

b) Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :

1. Au cas où l'OCCUPANT subirait des troubles trop sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devraient avoir une durée supérieure à 180 jours selon l'architecte de LA VILLE; l'OCCUPANT et LA VILLE pourront résilier le présent contrat, par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte de LA VILLE. à l'exception des indemnités et dédommagements prévus pour le remboursement des travaux d'aménagement initiaux réalisés par la Ville, telles que stipulées dans l'article VIII.

2. Au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation de l'OCCUPANT, et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devrait être inférieure, aux dires de l'architecte

de LA VILLE, à 180 jours, comme au cas où ni l'OCCUPANT, ni LA VILLE n'auraient demandé la résiliation du présent contrat, en vertu de la clause ci-dessus, LA VILLE entreprendra les travaux de réparation, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de la compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances de l'OCCUPANT.

Dans cette hypothèse, l'OCCUPANT renonce d'ores et déjà à tout recours contre LA VILLE, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer.

3) Délivrance des lieux

Les lieux livrés en bon état d'entretien et de réparation de toute nature, l'OCCUPANT déclare qu'il ne formule aucune réserve à leur sujet, pour les avoir vus et visités antérieurement à la signature du contrat.

4) Entretien des lieux

L'OCCUPANT devra entretenir les lieux loués et en jouir de manière à les rendre en fin de contrat en bon état de réparations locatives ou autres et d'entretien de toute nature, LA VILLE n'étant tenu qu'aux grosses réparations définies par l'article 606 du code civil.

L'OCCUPANT devra entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes les installations à son usage personnel telles que robinets d'eau, fermetures des fenêtres, portes, volets, stores, glaces, vitres, parquets, revêtements de sol et de murs, y compris les vitrages des verrières qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et n'exercer aucun recours contre LA VILLE pour cause d'infiltration provenant desdits vitrages ; cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

Il déclare connaître le fonctionnement de tous les services et appareils dépendant des lieux loués et de l'immeuble.

Il reconnaît les prendre dans leur état d'entrée en jouissance et s'engage à les entretenir et à les rendre tels, en fin de jouissance.

Il se rend responsable de tous accidents qui pourraient arriver à leur usage.

L'OCCUPANT sera également responsable des dégradations dues à un usage anormal ou non conforme à la destination des lieux, ainsi que des pertes survenant dans les lieux loués.

L'OCCUPANT fera ramoner à ses frais, conformément aux règlements en vigueur et aussi souvent que nécessaires, les conduits de fumée, d'extraction et de ventilation par un fumiste qualifié et en justifiera à LA VILLE chaque année.

Il s'assurera, avant toute utilisation de l'étanchéité desdits conduits.

Les appareils de chauffage dépendant des lieux loués, tels que chaudières de chauffage central individuel, chauffe-eau, chauffe-bains, etc. devront faire l'objet de contrats d'entretien sans discontinuité.

En cas de déménagement, le ramonage et l'entretien des appareils cités ci-dessus et des conduits de fumée, devront être effectués dans le mois précédant le départ.

L'OCCUPANT devra aviser immédiatement LA VILLE, avec confirmation écrite, de toute réparation incombant à ce dernier, sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou de son retard.

L'OCCUPANT sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge de LA VILLE, mais qui seraient nécessitées, soit par le défaut d'exécution des réparations dont L'OCCUPANT à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Il devra laisser en tout temps le libre accès des lieux loués à LA VILLE, et à son architecte, pour permettre les travaux de grosses réparations prévues par l'article 606 du code civil.

L'OCCUPANT souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, excéderait-elle 40 jours.

De même devra-t-il supporter, sans recours contre LA VILLE, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, par les voisins ou par des tiers, quelque gêne qui puisse en résulter, sauf recours éventuels contre leurs auteurs.

L'OCCUPANT devra déposer à ses frais et sans délai tous aménagements et installations existants dont l'enlèvement est nécessaire :

- à l'entretien, la réparation, le remplacement des équipements ou de gros œuvre de l'immeuble;
- à la recherche et à la réparation de tous dommages et sinistres s'étant déclarés dans les lieux loués, dans les autres parties de l'immeuble ou dans un immeuble voisin.

Lors de l'exécution du ravalement, dont il supportera le coût, il devra également déposer et reposer à ses frais et sans délai, tous agencements et enseignes, dont l'enlèvement serait utile pour l'accomplissement des travaux.

Si, préalablement à leur réinstallation, les agencements et enseignes susvisés doivent faire l'objet d'une mise en conformité avec la réglementation en vigueur, celle-ci sera faite aux frais de l'OCCUPANT, si leur réinstallation n'est plus possible, l'OCCUPANT ne pourra, de ce fait, exercer aucun recours contre LA VILLE.

5) Changement apportés à l'immeuble

Toute pose d'enseigne devra être préalablement déclarée auprès du service Urbanisme et du service des partenariats extérieurs de la Ville.

Par dérogation à l'article 1723 du code civil, LA VILLE se réserve la faculté d'apporter toutes les modifications qui lui plairont à l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de

constructions dans les cours ou jardins ou de toute autre manière, LA VILLE s'interdisant seulement de modifier l'intérieur des lieux loués.

6) Travaux en cours d'occupation

L'OCCUPANT ne pourra faire dans les lieux loués aucune démolition, ni construction, et généralement, des travaux touchant au gros œuvre, sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et sans l'autorisation écrite de LA VILLE qui pourra lui imposer le contrôle de son architecte ; les honoraires de ce dernier seront à la charge de l'OCCUPANT. Préalablement aux travaux, il devra justifier des assurances visées au premier paragraphe de la présente rubrique.

Les plans des aménagements, installations, améliorations et embellissements projetés par l'OCCUPANT devront, préalablement à toute exécution être soumis pour accord à LA VILLE.

Dans tous les cas, l'OCCUPANT devra prendre toutes dispositions pour maintenir l'accessibilité aux équipements de l'immeuble afin d'en permettre l'entretien, la réparation, le remplacement, par notamment la présence des siphons, tampons de dégagement, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de réparation, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs, etc. ; cette liste n'étant nullement exhaustive.

Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par l'OCCUPANT deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété de LA VILLE à l'expiration du contrat, à moins que LA VILLE ne préfère demander la remise des lieux dans leur état d'origine, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires à cette remise en état ou une indemnité pécuniaire de leur coût, qui constituera une créance privilégiée au même titre que le loyer.

7) Exercice de l'activité

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle, sans que LA VILLE puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

L'OCCUPANT s'engage :

- à faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications à apporter aux lieux loués et à leurs installations qu'il estimerait utile ou nécessaire à l'exercice de son activité ou qui seraient imposées par la législation en vigueur ou à venir et touchant notamment à l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail. ;
- à faire son affaire personnelle de l'équipement des locaux en matériel de sécurité (extincteurs, etc.) conformément à la réglementation en vigueur et à en assurer l'entretien. Il devra à cet effet, souscrire tout contrat technique de maintenance et de vérification des matériels de sécurité.
- à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à la normale, c'est-à-dire 500 kg/m² au rez-de-chaussée et 250 kg/m² en mezzanine, sous peine de réparation à ses frais, sans préjudice des dommages-intérêts éventuels. Les machines, s'il en existe devront être munies de tous dispositifs antivibratifs et anti-bruits, de manière à n'occasionner aucune gêne aux voisins.

- à ne pouvoir placer sur la façade ou les terrasses de l'immeuble aucune enseigne, plaque ou élément de décoration sans le consentement écrit de LA VILLE ; en cas d'autorisation ces installations demeureront sous l'entière responsabilité de l'OCCUPANT ;
- l'OCCUPANT renonce à toute réclamation ou toute action à l'encontre de LA VILLE pour le cas où celle-ci louerait un autre local dans l'immeuble pour une activité similaire, fut-elle concurrentielle.

8) Responsabilité et recours

a) L'OCCUPANT renonce à tout recours en responsabilité contre LA VILLE et à toute demande de réduction de loyer :

- en cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements communs, pour une cause indépendante de la volonté de LA VILLE ;
- en cas d'humidité, infiltrations, dégâts des eaux dus à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges, des pluies anormalement abondantes, l'engorgement des canalisations, ainsi que fuites ou infiltrations pouvant provenir de canalisations communes masquées par un coffrage établi par LA VILLE ;
- en cas de suppression du concierge ou du gardien s'il en existe ;
- pour les faits du concierge ou du gardien, à l'occasion de toute mission qu'il aura spécialement confié à ce dernier, lequel sera alors considéré comme son mandataire exclusif et spécial.

b) L'OCCUPANT devra pleine et entière garantie en cas de dommages corporels occasionnés à des tiers ou des voisins par suite de l'exploitation de fonds, sans pouvoir ne rechercher ni mettre en cause la responsabilité de LA VILLE.

Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que LA VILLE puisse n'être inquiétée ni recherchée, de toutes réclamations faites par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières ou trépidations causés par ses activités.

9) Impôts et taxes.

L'OCCUPANT devra satisfaire à toutes les charges de la Ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que LA VILLE ne puisse être inquiétée à ce sujet et en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, la contribution additionnelle sur le revenu locatif (CARL), les taxes locatives, la taxe locale sur la publicité extérieure (TLPE), la taxe professionnelle, la taxe pour la création de commerces, la taxe annuelle sur les bureaux et commerces en Ile de France et tous impôts dont l'OCCUPANT ou LA VILLE est ou pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquittement à toute réquisition et en tout cas, huit jours au moins avant son départ des lieux loués.

Tous impôts et taxes auxquels pourraient être assujettis les lieux loués pendant le cours du contrat seront exclusivement à la charge de l'OCCUPANT et payés par lui ou remboursés à LA VILLE sur justification par cette dernière desdits impôts et taxes.

Si, bien que la location soit soumise à la T.V.A., LA VILLE opte en cours de contrat pour l'assujettissement à cette taxe, l'OCCUPANT accepte d'ores et déjà le principe de cet assujettissement et s'engage à rembourser à LA VILLE, en sus des loyers, le montant de ladite T.V.A. ou de toute autre taxe qui viendrait à lui être substituée à l'occasion de chaque terme de loyer.

La taxe foncière est à la charge de l'OCCUPANT à compter de la deuxième année civile.

XI. – TRANSFERT DE SERVICE ET CLAUSE RESOLUTOIRE

Dans le cas où, par suite de suppression, fusion ou transfert de service, les locaux loués n'auraient plus d'utilité pour l'OCCUPANT, le présent contrat serait résilié à la volonté de l'OCCUPANT seul, à charge pour lui de prévenir LA VILLE par lettre recommandée au moins six mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours et les éventuels dédommagements pour départ anticipé et remboursement anticipés stipulés à l'article VIII en cas de départ durant les 7 premières années glissantes suivant la signature de la convention

Il en est de même en cas de liquidation de la société de l'OCCUPANT ou en cas de changement de statuts ce celle-ci incompatibles avec l'activité de restaurant.

XII. - DISPOSITIONS DIVERSES.

Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part de LA VILLE, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, LA VILLE pouvant toujours y mettre fin.

Procédure.

Le tribunal administratif de CERGY-PONTOISE sera seul compétent pour les litiges qui pourraient s'élever entre les parties concernant le présent contrat.

Fait à Villeneuve-la-Garenne le,

en DEUX exemplaires originaux.

L'OCCUPANT

LA VILLE

Pascal PELAIN

**Maire de Villeneuve-la-Garenne,
Conseiller régional d'Ile-de-France
Conseiller délégué de la Métropole du Grand-Paris**

